

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY LESZNOWOLA**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu  
Nowa Wola i Zgorzała – etap II**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 713 ze zm.) art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz w wykonaniu uchwały Nr 687/XLVIII/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II (obszar położony na wschód od ul. Postępu) stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania gminy Lesznowola ze zmianami, Rada Gminy Lesznowola uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**Przepisy ogólne**  
**Rozdział 1.**  
**Ustalenia wstępne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II, zwany dalej „planem”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

3. Granice planu określono uchwałą Nr 687/XLVIII/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II (obszar położony na wschód od ul. Postępu).

§ 2. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Plan nie zawiera ze względu na brak występowania tej problematyki:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie (w metrach);
- 5) oznaczenia terenów określające funkcje terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz kolejno numer terenu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy ograniczonego użytkowania dla portu lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie;
- 2) granica terenów zamkniętych;
- 3) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej 220kV;
- 4) granica strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i numerem;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominował na danym terenie;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe oraz nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na działce linię, której nie może przekroczyć żadna krawędź zewnętrzna zewnętrznej ściany budynku - linia ta nie dotyczy wystających poza obrys budynku o nie więcej niż 1,5 m: balkonów, wykuszy, zadaszeń, okapów oraz schodów, tarasów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych, elementów wystroju elewacji;
- 5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, który pozostaje niezabudowany i nieutwardzony; w szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych oraz na płytach ażurowych;

- 6) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 7) **usługach** - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowa oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspakajanie potrzeb ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu;
- 8) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć obiekty realizowane całkowicie lub częściowo z funduszy publicznych w dziedzinach takich jak: nauka, oświata, kultura, zdrowie i opieka społeczna, administracja publiczna, sport i rekreacja, oraz w innych dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych przez samorząd lokalny lub administrację rządową.

2. Dla pojęć niezdefiniowanych w niniejszej uchwale obowiązują pojęcia zdefiniowane w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu**

§ 5. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

§ 6. 1. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **U/MN**;
- 4) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **U**;
- 5) teren zabudowy usług oświaty – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **UO**;
- 6) teren zabudowy usługowej z towarzyszącą zielenią – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **U/Z**;
- 7) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **US**;
- 8) tereny zieleni urządzonej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **ZU**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **KDZ**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **KDL**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **KDD**;
- 12) teren publiczny ciągu pieszo-jezdnego – oznaczony symbolem przeznaczenia terenu – **KPJ**;
- 13) tereny komunikacji kolejowej – oznaczone symbolem przeznaczenia terenu – **KK**.

2. Oznaczenia symbolem literowym określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia symbolem numerowym określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz krajobrazu**

§ 7. 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu:

- 1) 16,25 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400;
- 2) 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem literowym KDZ oraz od drogi zbiorczej poza obszarem opracowania;
- 3) 6 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDL oraz od drogi lokalnej poza obszarem opracowania;
- 4) 6 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolem literowym KDD;
- 5) 6 m od linii rozgraniczającej publicznego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KPJ.

2. Wszelka nowa zabudowa na terenach, na których ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami.

3. W stosunku do budynku istniejącego, usytuowanego niezgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, dopuszcza się jego zachowanie, remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę pod warunkiem, że:

- 1) jest on usytuowany na terenie przewidzianym do zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie będzie rozbudowywany w pasie terenu pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą i nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. W przypadku, gdy plan nie ustala nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się lokalizację budynków na działce zgodnie z przepisami prawa budowlanego i z uwzględnieniem wszystkich pozostałych ustaleń planu.

**§ 8. 1.** Zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup> na całym obszarze objętym planem.

2. Zakazuje się lokalizowania obiektów zaliczonych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii na całym obszarze objętym planem, w tym usług dotyczących składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.

**§ 9. 1.** Ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się wydzielenie działki, o powierzchni mniejszej niż określona w ust.1 w celu:

wydzielenia działki na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, pod warunkiem, że działka z której zostanie ona wydzielona, zachowa powierzchnię nie mniejszą, niż określona w ustaleniach szczegółowych:

- 1) wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
- 2) wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany dojazd do nowowydzielanych działek.

3. Zasady zabudowy na działkach, nie spełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej:

- 1) dopuszcza się zabudowę na działkach, niespełniających parametrów minimalnej powierzchni działki budowlanej, określonej w planie, z uwzględnieniem ustaleń pkt 2, które:
  - a) powstały przed wejściem w życie niniejszego planu,
  - b) powstały w wyniku wydzielenia dróg publicznych,
  - c) powstały niezależnie od ustaleń planu;
- 2) przepisy pkt 1. stosuje się pod warunkiem przestrzegania zasad zabudowy, wskaźników i parametrów określonych w planie, z wyjątkiem minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 10. 1.** Nakazuje się ograniczenie do minimum trwałego przekształcania powierzchni ziemi podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji oraz wykonanie działań o charakterze kompensacyjnym po zakończeniu realizacji inwestycji.

2. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności: wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

3. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z własnych źródeł, lokalnie zgodnie z § 33.

**§ 11.** W granicach planu wskazuje się w odniesieniu do dopuszczalnego poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach odrębnych:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN – jak pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U, U/MN – jak na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem US, ZU – jak na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;

4) tereny oznaczone na rysunki planu symbolem UO – jak pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

**§ 12.** 1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, linii kolejowych, sieci i infrastruktury technicznej.

2. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem za wyjątkiem: garaży, parkingów samochodowych lub zespołu parkingów, inwestycji celu publicznego, linii kolejowych, zabudowy mieszkaniowej.

3. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowanie zanieczyszczeń może negatywnie wpłynąć na stan wód podziemnych.

**§ 13.** 1. Ustala się zachowanie i utrzymanie drożności istniejących rowów odwadniających.

2. Zakazuje się zasypywania istniejących rowów odwadniających.

3. Zakazuje się wykonywania nasadzeń drzew i krzewów na trasie i w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących rurociągów melioracyjnych bez uprzedniego zabezpieczenia tych urządzeń przed zarastaniem korzeniami.

4. Zakazuje się wznoszenia nad rurociągami drenarskimi budowli oraz wykonywania nad nimi nawierzchni nieprzepuszczalnych z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 i 6.

5. Dopuszcza się przebudowę lub likwidację urządzeń melioracyjnych (systemów drenarskich) kolidujących z projektowaną zabudową, przed przystąpieniem do realizacji tej zabudowy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w tym w szczególności w ustawie Prawo wodne.

6. Dopuszcza się przejścia i przejazdy nad przebudowanymi rurociągami drenarskimi oraz rowami melioracyjnymi.

7. Nakazuje się realizację małej retencji na terenach działek.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 14.** 1. Zasady lokalizowania bram, furtek:

1) nakazuje się wycofanie o minimum 2 m bram wjazdowych usytuowanych w ogrodzeniach przy drogach wewnętrznych o szerokości mniejszej niż 10 m;

2) zakazuje się stosowania bram i furtek otwieranych na zewnątrz działki.

2. Nakazuje się stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność budynków użyteczności publicznej i terenów dla osób niepełnosprawnych.

3. Ustala się, że miejscami publicznymi są: tereny oznaczone symbolami literowymi US, UO, KDZ, KDL, KDD, KPJ, KK.

4. Nakazuje się kształtowanie przestrzeni publicznych terenów komunikacji oraz wód powierzchniowych śródlądowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

**§ 15.** Dla terenów o charakterze przestrzeni publicznych ustala się:

1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym;

2) stosowanie jednakowych elementów małej architektury, takich jak: latarnie, kosze na śmieci, słupki.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**

**§ 16.** W planie nie ustala się obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

**§ 17.** 1. W przypadku scaleń i podziałów ustala się następujące parametry działek:

1) minimalna powierzchnia działki i minimalna szerokość frontów działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

- 2) dopuszcza się od 0° do 20° odchylenia od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego;
  - 3) parametry określone w pkt. 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą terenów oznaczonych symbolem ZU.

### **Rozdział 7.**

#### **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 18.** Część terenu zlokalizowana jest w granicach obszaru ograniczonego użytkowania dla Portu Lotniczego im. Fryderyka Chopina w Warszawie, dla którego obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 19.** Część terenu zlokalizowana jest w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody lotniska Chopina w Warszawie, gdzie obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych. Ograniczenie wysokości obiektu obejmuje również umieszczone na nim urządzenia, w tym anteny, reklamy.

**§ 20. 1.** Na obszarze objętym planem część terenu zlokalizowana jest w granicach terenów zamkniętych, dla których obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na obszarze objętym planem część terenów zlokalizowana jest w granicach strefy ograniczenia w zagospodarowaniu od terenów komunikacji kolejowej, dla której obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi.

3. Pierwszą linię zabudowy od strony terenu kolejowego należy kształtować jako obiekty towarzyszące: infrastruktury technicznej, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, garaże, zielen towarzyszącą, budowle terenowe takie jak: pojazdy, schody, rampy, mury oporowe itp.

4. Zakaz sytuowania drzew i krzewów w odległości 15 m od osi skrajnego toru kolejowego położonego na terenie o symbolu literowego KK.

**§ 21.** Część terenów zlokalizowana jest w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400, dla której obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 22. 1.** Przy lokalizowaniu budynków w sąsiedztwie napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV zakazuje się lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w granicach pasa technologicznego tej linii (pas terenu o szerokości 50 metrów - po 25 metrów na każdą stronę licząc od osi linii elektroenergetycznej).

2. Zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią 220 kV i w odległości 6 metrów od linii elektroenergetycznej 220 kV, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego oraz w pasie terenu którego granica przebiega w odległości 6 metrów od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron).

3. Dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii.

4. Dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana w jej miejscu. Realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.

### **Rozdział 8.**

#### **Ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 23. 1.** Do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu ustalonym w planie, na poszczególnych terenach dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania.

2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 24. 1. Ustala się, obsługę komunikacyjną terenów poprzez układ dróg określonych na rysunku planu jako tereny dróg oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD i KPJ, oraz drogi położone poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

2. Na terenach dróg dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania terenów do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§ 25. 1. Ustala się możliwość wydzielenia na terenach objętych planem nowych dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8 m.

2. Ustala się obowiązek zakończenia dróg nieprzelotowych, służących obsłudze więcej niż dwóch nieruchomości, placem do zawracania o wymiarach - 12,5 m x 12,5 m.

3. Ustalenia ust. 1 i 2 nie dotyczą dróg wewnętrznych powstałych przed wejściem w życie niniejszego planu.

§ 26. 1. Potrzeby w zakresie parkowania należy zapewnić na działce, na której jest inwestycja, w liczbie wynikającej ze wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych.

2. W przypadku realizacji na działce funkcji mieszanej, miejsca do parkowania należy obliczyć i zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

3. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować w ilości i na zasadach, o których mowa w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 10.**

### **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 27. 1. Ustala się uzbrojenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

2. Ustala się zachowanie nadziemnych i podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych.

3. Urządzenia infrastruktury technicznej lokalnej, mogą być realizowane na terenach oznaczonych symbolami MN, MN/U, U/MN, U, UO, U/Z, US, ZU w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

4. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować na terenach dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W przypadku braku możliwości prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny dróg, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej przez tereny oznaczone symbolami MN, MN/U, U/MN, U, UO, U/Z, US, ZU w szczególności w pasie terenu pomiędzy wyznaczoną w planie linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

6. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze planu, jeżeli uciążliwości obiektów i urządzeń nie będą naruszać obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych, w tym ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi.

§ 28. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\phi 100$ ;
- 3) dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) ustala się obowiązek projektowania i wykonywania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych.

§ 29. Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków:

- 1) ustala się docelowe odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do sieci kanalizacyjnej;

- 2) ustala się minimalny przekrój sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej  $\varnothing 200$  mm z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się minimalny przekrój kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej  $\varnothing 40$  mm;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie własnej nieruchomości oraz do przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem, iż na działce nie znajduje się indywidualne ujęcie wody;
- 5) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych nakazuje się podczyszczenie tych ścieków na terenie ich powstawania, do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych do wód powierzchniowych lub do gruntu;
- 7) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych na obszar kolejowy;
- 8) nakazuje się dla każdego nowego zamierzenia budowlanego polegającego na trwałej zabudowie dotychczasowych terenów biologicznie czynnych zapewnić system retencjonowania wód roztopowych oraz wód deszczowych, uwzględniający przyjęcie deszczu nawalnego o natężeniu 150 litrów/sekundę/ha terenu w czasie 15 minut, z uwzględnieniem ustaleń pkt. 9;
- 9) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych ze zbiorników bezodpływowych i urządzeń kanalizacji deszczowej do rowów melioracyjnych (w tym zlokalizowanych poza obszarem objętym planem miejscowym) w ilościach nie większych niż 1,5 litra/sekundę/ha terenu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 10) wody opadowe i roztopowe z działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich;
- 11) ustala się nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 12) nakazuje się podczyszczenie wód opadowych i roztopowych zbieranych z powierzchni utwardzonych przed ich odprowadzeniem do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) zakazuje się odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych na obszar kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających.

#### **§ 30. Zaopatrzenie w energię elektryczną:**

- 1) ustala się docelowe zasilanie w energię elektryczną z linii kablowych lub napowietrznych 15kV i 0,4 kV;
- 2) dopuszcza się uzupełnienie zasilania w energię elektryczną o energię wytworzoną z ogniw fotowoltaicznych;
- 3) zezwala się na dostosowanie istniejących stacji transformatorowych do zwiększonego poboru mocy;
- 4) zakaz lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

#### **§ 31. Dostęp do sieci telekomunikacyjnych:**

- 1) w zakresie telefonii bezprzewodowej ustala się realizację stacji bazowych telefonii komórkowej wyłącznie w formie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi i normami.

#### **§ 32. Zaopatrzenie w gaz:**

- 1) ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia;
- 2) ustala się przekrój przewodu sieci nie mniej niż  $\varnothing 32$ ;
- 3) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny.



### § 33. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) budynki w granicach planu mogą być zaopatrywane w energię ciepłą w oparciu o indywidualne źródła zasilane: gazem, energią elektryczną, olejem nisko siarkowym, węglem spalonym w piecach niskoemisyjnych lub przez przyłączenie do sieci gazowej lub poprzez odnawialne źródła energii z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 2) zakazuje się stosowania do celów grzewczych miału, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych.

### § 34. Gospodarowanie odpadami:

- 1) ustala się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z drogi publicznej lub wewnętrznego układu komunikacyjnego;
- 2) ustala się selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 11.**

### **Ustalenia stawek procentowych**

§ 35. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0 %.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

## **Rozdział 12.**

### **Ustalenia szczegółowe terenu funkcjonalnego**

§ 36. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1MN, 3MN, 5MN, 7MN, 10MN, 12MN, 14MN, 16MN, 17MN, 19MN, 25MN, 28MN, 32MN, 33MN, 35MN, 37MN, 38MN, 40MN, 41MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) dopuszczalne:
    - zabudowa usługowa z zakresu: gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne, usługi komercyjne,
    - zieleń urządzona,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,
    - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się:
    - usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych,
    - wolnostojących masztów telefonii komórkowej,
  - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych,
  - c) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,80,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 50%,

- f) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów,
  - i) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45°, zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu, dopuszcza się dachy płaskie przy realizacji zabudowy usługowej,
  - j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych,
  - k) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień,
  - l) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
    - min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
- 3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 900 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- § 37.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **2MN, 4MN, 6MN, 8MN, 9MN, 11MN, 13MN, 15MN, 18MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 26MN, 27MN, 29MN, 30MN, 31MN, 34MN, 36MN, 39MN** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) dopuszczalne:

- zabudowa usługowa z zakresu: gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne, usługi komercyjne,
- zieleń urządzona,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;

2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację maksymalnie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,

b) zakazuje się:

- usług związanych z obsługą komunikacji, w tym w szczególności warsztatów samochodowych, stacji paliw, myjni samochodowych,
- wolnostojących masztów telefonii komórkowej,

- c) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych,
  - d) zakazuje się nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,
  - e) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,50,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 60%,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
  - i) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów,
  - j) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów,
  - k) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45°, zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu, dopuszcza się dachy płaskie przy realizacji zabudowy usługowej,
  - l) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych,
  - m) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień,
  - n) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
    - min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania;
- 3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 900 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 38.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1MN/U, 3MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 9MN/U, 12MN/U** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- zabudowa usługowa z zakresu: gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne, usługi komercyjne,

b) dopuszczalne:

- zieleni urządzonej,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;

2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację maksymalnie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
  - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych,
  - c) zakazuje się nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,
  - d) zakazuje się:
    - lokalizacji obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, budynków magazynowych, otwartych placów składowych,
    - wolnostojących masztów telefonii komórkowej,
  - e) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,60,
  - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 60%,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
  - i) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów,
  - j) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów;
  - k) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45°, zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu, dopuszcza się dachy płaskie przy realizacji zabudowy usługowej,
  - l) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych,
  - m) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień,
  - n) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
    - min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
    - min. 10 miejsc do parkowania na każdych 100 użytkowników jednocześnie dla obiektów sportu i rekreacji,
    - min. 25 miejsc do parkowania na każdych 100 zatrudnionych w oświacie;
- 3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 900 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
- § 39.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **2MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 8MN/U, 10MN/U, 11MN/U** ustala się:
- 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe:
      - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

- zabudowa usługowa z zakresu: gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne, usługi komercyjne,

b) dopuszczalne:

- zieleni urządzona,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;

2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych,

b) zakazuje się:

- lokalizacji obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, budynków magazynowych, otwartych placów składowych,
- wolnostojących masztów telefonii komórkowej,

c) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01,

d) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,80,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 50%,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów,

h) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów,

i) zadaszona zabudowa w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45°, zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu, dopuszcza się dachy płaskie przy realizacji zabudowy usługowej,

j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych,

k) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień,

l) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
- min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
- min. 10 miejsc do parkowania na każdych 100 użytkowników jednocześnie dla obiektów sportu i rekreacji,
- min. 25 miejsc do parkowania na każdych 100 zatrudnionych w oświacie;

3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 900 m<sup>2</sup>;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 900 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m;

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 40. Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1U/MN, 5U/MN, 7U/MN, 9U/MN, 10U/MN, 12U/MN** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

b) dopuszczalne:

- zieleni urządzonej,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;

2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację maksymalnie 1 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,

b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych,

c) zakazuje się nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i grupowej,

d) zakazuje się lokalizacji obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, budynków magazynowych, otwartych placów składowych,

e) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01,

f) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,0,

g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 40%,

h) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

i) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów,

j) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów,

k) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45°, zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu, dopuszcza się dachy płaskie przy realizacji zabudowy usługowej,

l) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglany i brązowy oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych,

m) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień,

n) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
- min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
- min. 10 miejsc do parkowania na każdych 100 użytkowników jednocześnie dla obiektów sportu i rekreacji,
- min. 25 miejsc do parkowania na każdych 100 zatrudnionych w oświacie;

- 3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 900 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 41.** Dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 6U/MN, 8U/MN, 11U/MN, 13U/MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) dopuszczalne:
    - zieleń urządzona,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,
    - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych i usługowych,
  - b) zakazuje się lokalizacji obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, budynków magazynowych, otwartych placów składowych,
  - c) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,35,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 30%,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów;
  - h) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów;
  - i) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-45°, zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu; dopuszcza się dachy płaskie przy realizacji zabudowy usługowej,
  - j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych;
  - k) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień;
  - l) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - min. 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
    - min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,

- min. 10 miejsc do parkowania na każdych 100 użytkowników jednocześnie dla obiektów sportu i rekreacji,
- min. 25 miejsc do parkowania na każdych 100 zatrudnionych w oświacie;

3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 900 m<sup>2</sup>;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 900 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m;

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 42.** Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1U** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zabudowa usługowa,

b) dopuszczalne:

- zieleń urządzona,
- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;

2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację maksymalnie 1 budynku usługowego z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
- b) zakazuje się lokalizacji obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, budynków magazynowych, otwartych placów składowych,
- c) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01,
- d) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 1,20,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 30%,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- g) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów,
- h) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów,
- i) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 0°-45°, dopuszcza się dachy płaskie, zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu,
- j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglącym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych,
- k) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień,
- l) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
  - min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,

3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 900 m<sup>2</sup>;



- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

**§ 43.** Dla terenu zabudowy usług oświaty oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe:
    - zabudowa usługowa z zakresu: oświaty, kultury, sportu, rekreacji,
  - b) dopuszczalne:
    - zieleni urządzonej,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,
    - wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakazuje się lokalizacji obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, budynków magazynowych, otwartych placów składowych,
  - b) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 2,0,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 40%,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów,
  - g) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów,
  - h) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 0°-45°, dopuszcza się dachy płaskie,
  - i) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych,
  - j) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień,
  - k) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
    - min. 10 miejsc do parkowania na każdych 100 użytkowników jednocześnie dla obiektów sportu i rekreacji,
    - min. 25 miejsc do parkowania na każdych 100 zatrudnionych w oświacie;
- 3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 900 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 900 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m;

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 44. Dla terenu zabudowy usług z zielenią towarzyszącą oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1U/Z** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- zabudowa usługowa z zakresu: zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne, usługi komercyjne,
- zieleń urządzona,

b) dopuszczalne:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi,
- wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;

2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) na każdej z działek budowlanych ustala się lokalizację maksymalnie 1 budynku usługowego z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,

b) zakazuje się lokalizacji obiektów wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego, budynków magazynowych, otwartych placów składowych,

c) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01,

d) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,80,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 30%,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 12 metrów,

h) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej nie większa niż 6 metrów,

i) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 0°-45°, dopuszcza się dachy płaskie,

j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych,

k) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień,

l) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
- min. 10 miejsc do parkowania na każdym 100 użytkowników jednocześnie dla obiektów sportu i rekreacji,
- min. 25 miejsc do parkowania na każdym 100 zatrudnionych w oświacie;

3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 900 m<sup>2</sup>;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 900 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 20 m;

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 45. Dla terenu usług sportu i rekreacji oznaczonego symbolem literowym przeznaczenia terenu **1US** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe:
    - usługi sportu, rekreacji, administracji, gastronomii,
  - b) dopuszczalne:
    - zieleń urządzona,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;
- 2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,30,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 80%,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy z wyjątkiem zabudowy garażowej i gospodarczej nie większa niż 11 metrów,
  - f) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 0°-45°, dopuszcza się dachy płaskie,
  - g) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych,
  - h) rodzaj materiałów wykończeniowych oraz kolorystyka elewacji – tynk, cegła, okładzina ceramiczna w kolorach: białym, kremowym, odcieniach szarości, drewno w kolorach naturalnych, kamień,
  - i) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - min. 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
    - min. 10 miejsc do parkowania na każdych 100 użytkowników jednocześnie dla obiektów sportu i rekreacji,
    - min. 25 miejsc do parkowania na każdych 100 zatrudnionych w oświacie;
- 3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 16 m;
- 5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 46. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem literowym przeznaczenia terenu **1ZU, 2ZU, 3ZU, 4ZU, 5ZU, 6ZU, 7ZU, 8ZU, 9ZU, 10ZU, 11ZU, 12ZU** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe:
    - zieleń urządzona,
  - b) dopuszczalne:
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy nie ustala się,

b) maksymalna intensywność zabudowy nie ustala się,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 80%,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy nie ustala się,

e) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 3 metry;

3) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie ustala się;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 100 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 16 m;

5) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

§ 47. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1KK, 2KK** ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe:

- tereny komunikacji kolejowej,

- obiekty i budynki kolejowe,

- kolejowa infrastruktura kolejowa,

b) dopuszczalne:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

- drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, utwardzenia, parkingi;

2) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

b) zachowanie infrastruktury kolejowej z możliwością rozbudowy istniejących oraz realizacji nowych obiektów wynikających z potrzeby funkcjonowania linii kolejowej,

c) możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,

d) minimalna intensywność zabudowy nie ustala się,

e) maksymalna intensywność zabudowy nie ustala się,

f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 10%,

g) maksymalna powierzchnia zabudowy nie ustala się,

h) maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 12 metrów;

3) Minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie ustala się;

4) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna powierzchnia działki nie mniej niż 100 m<sup>2</sup>,

b) minimalna szerokość frontu działki nie mniej niż 4 m;

5) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

## Rozdział 13.

### Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów funkcjonalnych

§ 48. 1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych dróg ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

2. Dopuszcza się na terenach komunikacji oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD, KPJ lokalizację zieleni, urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów oraz urządzeń komunikacyjnych, jako przeznaczenie dopuszczalne.

3. Nakazuje się rozwiązania projektowe dla zagospodarowanie terenu, kształtowanie nawierzchni ulic i chodników umożliwiające korzystanie osobom niepełnosprawnym.

4. W strefie zamieszkania i w strefie ruchu nakazuje się wyznaczenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 49. Dla terenów komunikacji ustala się:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa drogi	Kategoria drogi/funkcja	Szerokość w liniach rozgraniczających
1KDZ	Z – droga zbiorcza	powiatowa	od 0 m do 7,8 m
2KDZ	Z – droga zbiorcza	gminna	20 m
3KDZ	Z – droga zbiorcza	powiatowa	od 0 m do 2,3 m
1KDL	L – droga lokalna	gminna	od 10,2 m do 12,0 m
2KDL	L – droga lokalna	gminna	12,0 m
3KDL	L – droga lokalna	gminna	od 6 m do 12,0 m
4KDL	L – droga lokalna	gminna	12,0 m
5KDL	L – droga lokalna	gminna	12,0 m
6KDL	L – droga lokalna	powiatowa	od 9,5 m do 18,0 m
7KDL	L – droga lokalna	gminna	od 12,0 m do 19,2 m
1KDD	D – droga dojazdowa	gminna	8,0 m
2KDD	D – droga dojazdowa	gminna	10,0 m
3KDD	D – droga dojazdowa	gminna	10,0 m
4KDD	D – droga dojazdowa	gminna	10,0 m
5KDD	D – droga dojazdowa	gminna	10,0 m
6KDD	D – droga dojazdowa	gminna	10,0 m
7KDD	D – droga dojazdowa	gminna	10,0 m
8KDD	D – droga dojazdowa	gminna	10,0 m
9KDD	D – droga dojazdowa	gminna	10,0 m
1KPJ	Ciąg pieszo-jezdny	gminna	5,0 m

### DZIAŁ III.

#### Przepisy końcowe

§ 50. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lesznówola.

§ 51. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy.

§ 52. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Gminy Lesznówola rozstrzyga, co następuje:

1) I wyłożenie:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 6 lipca 2020 r. do 24 lipca 2020 r. wpłynęło 65 uwag, z których 37 zostało uwzględnionych, pozostałe częściowo uwzględnione lub nieuwzględnione. Po terminie, czyli po 7 sierpnia 2020r. wpłynęło 9 uwag.

2) II wyłożenie:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 24 sierpnia 2020 r. do 18 września 2020 r. wpłynęło 27 uwag, z których 20 zostało uwzględnionych, pozostałe częściowo uwzględnione lub nieuwzględnione. Po terminie, czyli po 8 października 2020r. wpłynęło 5 uwag.

3) III wyłożenie:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznówola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28 grudnia 2020 r. do 3 lutego 2021 r. wpłynęło 81 uwag, z których 34 zostało uwzględnionych, pozostałe częściowo uwzględnione lub nieuwzględnione. Po terminie, czyli po 26 lutego 2021 r. wpłynęło 26 uwag.

4) Wykaz nieuwzględnionych oraz częściowo nieuwzględnionych uwag znajduje się w załączonej tabeli.

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH ORAZ CZĘŚCIOWO NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębów Nowa Wola i Zgorzała – etap II**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8			9
1	2020-07-17	...	Wnoszę o wyjaśnienie sprawy dotyczącej inwestycji drogowej i ronda na mojej nieruchomości na działce nr 114 obręb Zgorzała przez Gminę Lesznowola.				+			Uchwała nie planuje ronda na przedmiotowej działce, przewiduje natomiast poszerzenie ul. Cyraneczki, które zaprojektowano w mpzp z 2011 roku.
2	2020-07-21	...	Wnoszę dla działek o nr 267/11, 267/13, 267/16 położonych w Nowej Woli o zmianę terenu oznaczonego symbolem 3ZU na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej			+/-	+/-			Teren 3ZU jest przedłużeniem ciągu terenów zielonych, zgodnie ze studium ZU. Nie uwzględniono za zachód od zachodniej granicy działki 267/16.
3	2020-07-29	...	Proszę o zmianę w mpzp polegającą na zmniejszeniu minimalnej odległości lokalizacji budynku od granicy działki z 5m do 4 m w przypadku obecności na granicy działki linii energetycznej 15kV. Prośba dotyczy działek o nr: 107/11, 107/13, 107/14, 107/16, 235/3, 235/4.				+			Plan nie ogranicza odległości od linii energetycznej 15kV, odległości budynku od działki zgodnie z PB.



4	2020-08-05	...	<p>Po zapoznaniu się z projektem mpzp składam uwagi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.</li> <li>2. Wielkość działek – min. 900 m<sup>2</sup> z tolerancją 5%.</li> <li>3. Front działek: szerokość – min. 20m</li> <li>4. Zabrania się realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym, bliźniaczym i grupowym (poza terenami 20, 21, 22MN).</li> <li>5. Zabrania się realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym i grupowym dla terenów 21MN,</li> <li>6. Wielkość działek pod zabudowę bliźniaczą min. 1100 m<sup>2</sup> z tolerancją 5% (teren 20, 21, 22MN).</li> <li>7. Front działek; szerokość – min. 20m (teren 20, 21, 22MN analogicznie do zapisu ogólnego).</li> <li>8. Odchylenie granic działek od prostopadłej do linii rozgraniczającej pas drogowy do max 20 stopni.</li> <li>9. Powierzchnia zabudowy na działce 30%.</li> <li>10. Powierzchnia biologicznie czynna 60% (pozostałe 10% jest na podejścia i podjazdy, opaski odprowadzające wodę do budynków, które nie są w żaden sposób biologicznie czynne).</li> <li>11. Nie dopuszcza się jako powierzchni biologicznie czynną stosowanie płyt ażurowych, otworowych, krat, struktur i systemów drenarskich.</li> </ol>			<p>2. +/-</p> <p>3. +/-</p> <p>4. +/-</p> <p>5. +/-</p> <p>7. +/-</p> <p>8. +/-</p> <p>9. +/-</p> <p>10. +/-</p> <p>11. +/-</p>	<p>2. +/-</p> <p>3. +/-</p> <p>4. +/-</p> <p>5. +/-</p> <p>6. +</p> <p>7. +/-</p> <p>8. +/-</p> <p>9. +/-</p> <p>10. +/-</p> <p>11. +/-</p>			<ol style="list-style-type: none"> <li>1.</li> <li>2. W obowiązującym MPZP – 900 m<sup>2</sup> bez tolerancji.</li> <li>3. Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.</li> <li>4. Zakaz realizacji zabudowy szeregowej i bliźniaczej na terenach bez takich obiektów oraz na terenach bez rozpoczętego procesu inwestycyjnego.</li> <li>5. Na terenie 21 MN występuje zabudowa w układzie szeregowym i grupowym</li> <li>6. Zabudowa bliźniacza wskazana jest tylko na terenach istniejącej zabudowy bliźniaczej lub na terenach z pozwoleniem na budowę.</li> <li>7. Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.</li> <li>8. Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.</li> <li>9. Uwzględnione na terenach o symbolu MN i MN/U</li> <li>10. Uwzględnione</li> </ol>
---	------------	-----	---	--	--	---	---	--	--	--

		<p><b>12.</b> Zakazuje się stosowania dachów płaskich.</p> <p><b>13.</b></p> <p><b>14.</b> Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 0,5 dla wszystkich obszarów mieszkaniowych (MN, MN/U).</p> <p><b>15.</b></p> <p><b>16.</b></p> <p><b>17.</b> Nakazuje się realizację instalacji drenażu terenu dla nadmiaru wód opadowych i wód roztopowych w obszarach inwestycji.</p> <p><b>18.</b> Nakazuje się każdorazowo uzgadnianie rozwiązań w zakresie realizacji powyższych pktów z Zarządem Wód (Wody Polskie).</p> <p><b>19.</b> Nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 60%.</p> <p><b>20.</b> Zakazuje się stosowanie podmurówek pod ogrodzenia jak wyżej o wysokości ponad 60 cm od przyległego terenu od strony pasa drogowego.</p> <p><b>21.</b> Powierzchnia terenu inwestycji do analiz urbanistycznych, pbc, wiz, ograniczona musi być liniami rozgraniczającymi i granicami działek, a nie tylko granicami prawnymi działek.</p> <p><b>22.</b> Wniesienie drogi publicznej na potrzeby skomunikowania osiedla „ul. Magnolii” z ogólnodostępną drogą publiczną.</p> <p><b>23.</b> Zakaz wydzielania</p>			12. +/-	12. +/-				<p>na terenach o symbolu MN i MN/U</p> <p><b>11.</b> PBC zgodnie z definicją, grunt rodzimy pokryty roślinnością.</p> <p><b>12.</b> Dachy płaskie dopuszczone tylko przy zabudowie usługowej.</p> <p><b>13.</b></p> <p><b>14.</b> Na MN i MN/U są inne warunki zagospodarowania dlatego należy zróżnicować te tereny intensywnością zabudowy.</p> <p><b>15.</b></p> <p><b>16.</b></p> <p><b>17.</b> Mppz zawiera zapisy zgodnie z wytycznymi Gminnej Spółki Wodnej.</p> <p><b>18.</b> Wynika z przepisów prawa, nie ma konieczności powtarzania zapisów</p> <p><b>19.</b> Zgodnie z aktualnym stanem prawnym mpzp nie zawiera zapisów dot. ogrodzeń.</p> <p><b>20.</b> Zgodnie z aktualnym stanem prawnym mpzp nie zawiera zapisów dot. ogrodzeń.</p> <p><b>21.</b> Parametry zabudowy zgodnie z ustawą o planowaniu odnoszą się do działki budowlanej.</p> <p><b>22.</b> Ul. Magnolii połączona jest drogą wewnętrzną z ul. Hiacyntów.</p>										
					14. +/-	14. +/-														
							17. +													
								18. +												
									19. +											
										20. +										
											21. +									
												22. +								
													23. +							

			<p>pojedynczych działek i realizacji prac. planistycznych dla nich jako MPZP.</p> <p><b>24.</b> Miejsca postojowe ogólnodostępne, tzw. „gościnne” – sugerowany współczynnik 2,1/ lok nie mniej niż 4.</p> <p><b>25.</b></p> <p><b>26.</b> Wprowadzenie ciągu pieszego, rekreacyjnego: KP.</p>				24. +			<p><b>23.</b> Zgodnie z aktualnym stanem prawnym mpzp nie zawiera takich zapisów.</p> <p><b>24.</b> Zapisy sprzeczne z Rozporządzeniem w sprawie MPZP</p> <p><b>25.</b></p> <p><b>26.</b> Proponowany ciąg pieszy możliwy do realizacji wzdłuż ZU i KD.</p>
5	2020-08-04	...	<p><b>1.</b></p> <p><b>2.</b> Przywrócenie terenu zieleni urządzonej jaka została wyznaczona w Studium, która znajduje się na obszarze 10MN, 12MN oraz 14MN (11MN oraz 13MN zawierają już zabudowę i taka zmiana byłaby kosztowniejsza).</p> <p><b>3.</b> Odchylenie granic działek od prostopadłej do linii rozgraniczającej pas drogowy do 20 stopni.</p> <p><b>4.</b> Powierzchnia zabudowy na działce 30%.</p> <p><b>5.</b> Zakazuje się stosowanie dachów płaskich.</p> <p><b>6.</b></p> <p><b>7.</b></p> <p><b>8.</b></p> <p><b>9.</b> Nakazuje się każdorazowo uzgadnianie rozwiązań w zakresie realizacji pkt. 14 i 15 z Zarządem Wód (Wody Polskie).</p>			2. +/-	2. +/-			<p><b>2.</b> Przywrócenie terenów ZU w miejscach gdzie nie powstała zabudowa.</p> <p><b>3.</b> Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.</p> <p><b>4.</b> Uwzględnione na terenach o symbolu MN i MN/U</p> <p><b>5.</b> Dachy płaskie dopuszczone tylko przy zabudowie usługowej.</p> <p><b>6.</b></p> <p><b>7.</b></p> <p><b>8.</b></p> <p><b>9.</b> Wynika z przepisów prawa, nie ma konieczności powtarzania zapisów</p>
6	2020-08-06	...	<p>Wnosi o następujące zapisy do mpzp:</p> <p><b>2.</b> W odniesieniu do infrastruktury technicznej z zakresu kanalizacji</p>							

			<p>sanitarnej i gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi:  <b>2)</b> nakazuje się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na własny teren nieutwardzony, do zbiorników bezodpływowych, studni chłonnych, kanalizacji deszczowej  <b>3.</b> Ustalenia w zakresie ochrony rurociągów drenarskich i urządzeń wodnych:  <b>5)</b> zakazuje się grodzenia posesji do rowów melioracyjnych w odległości mniejszej niż 4m (wymagany pas techniczny do konserwacji i naprawy odbiorników wodnych);  <b>6)</b> wszelkie prace na urządzeniach melioracyjnych należy uzgadniać z Administratorem urządzeń melioracyjnych Gminną Spółką Wodną Lesznowola.</p>			2.2) +/-	2.2) +/-			<p><b>2.2)</b> Zgodnie z polityką Samorządu Gminy Lesznowola jest zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na teren własny.</p> <p><b>3.5)</b> Wynika z przepisów prawa, nie można powtarzania zapisów w mpzp..</p> <p><b>3.6)</b> Wynika z przepisów prawa, nie można powtarzania zapisów w mpzp..</p>
8	2020-08-06	...	<p><b>1.</b> Dodatkowo zapisów dot. „ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych powinny zawierać w szczególności określenie zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i</p>			1. +/-	1. +/-			<p><b>1.</b> Rozdział 5 zawiera ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Część zapisów rozporządzenia jest nieaktualna i niezgodna z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p>

		<p>zieleni, w tym określenie nakazów zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. Projekt nie zawiera takich informacji, a zgodnie z Rozporządzeniem powinien zawierać.</p> <p><b>2.</b></p> <p><b>3.</b> Wyłożenie projektu planu z prognozą skutków finansowych.</p> <p><b>4.</b> Dodanie definicji pojęcia wskaźnika intensywności zabudowy – Par. 4.</p> <p><b>5.</b> Doszczegółowienie definicji terminu „przeznaczenie dopuszczalne” – nie doprecyzowane jest z jaką intensywności działka może być zagospodarowana pod przeznaczenie dopuszczalne – par. 4 ust.1 pkt. 3.</p> <p><b>6.</b> Wykluczenie powierzchni „zielonych” tarasów i stropodachów z bilansu terenu biologicznie czynnego nie znajduje uzasadnienia. Zastąpienie definicji pbc definicją z rozporządzenia – par. 4 ust.1 pkt. 5.</p> <p><b>7.</b> Nadanie par. 29 pkt 3 brzmienia „odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie własnej nieruchomości lub do przydomowych oczyszczalni ścieków.</p> <p><b>8.</b> Par. 29 pkt. 7 i 8 –</p>									<p>3. +</p> <p>4. +</p> <p>5. +</p> <p>6. +</p> <p>7. +</p> <p>8. +</p>						<p><b>3.</b> Zgodnie z ustawą o planowaniu wykładany do publicznego wglądu jest plan miejscowy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, prognoza finansowa nie podlega wyłożeniu.</p> <p><b>4.</b> Definicja wskaźnika intensywności zabudowy wynika z art. 15 ust. 2 pkt. 6 „maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”.</p> <p><b>5.</b> Przeznaczenie dopuszczalne wskazuje jaka zabudowa poza podstawową jest możliwa na danym terenie, intensywność jest taka sama na całym terenie.</p> <p><b>6.</b> Przyjęto, że pbc jest liczone tylko dla zieleni na gruncie rodzimym.</p> <p><b>7.</b> Docelowo zakłada</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

		<p>usunięcie w pkt 8 średnik i dodanie zapisu umożliwiającego odprowadzenie wód roztopowych oraz wód deszczowych do gruntu (na teren biologicznie czynny) z wykorzystaniem drenu.</p> <p><b>9.</b> Par. 30 ust. 4 usunięcie zapisu wykluczającego instalacje małych turbin wiatrowych.</p> <p><b>10.</b> Par. 35 – określenie stawki procentowej w wysokości maksymalnej określonej przepisami tj. 30%.</p> <p><b>11.</b> Par. 36 pkt. 1 lit a i pkt. 2 lit. a – obszary 7MN i 9MN – zmianę zapisu na budynek mieszkalny jednorodzinny.</p> <p><b>12.</b> Par. 36 pkt. 2 lit. d, e, f – obszary 7MN i 9MN – zmianę zapisu na: d) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,8; e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 50%; f) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej.</p> <p><b>13.</b> Par. 36 pkt. 2 lit. i, j – obszary 7MN i 9MN – zapisy nie pozwalają na realizację „zielonych” dachów wnosząc o nadanie następującej treści: i) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych</p>			11. +/-	<p>9. +</p> <p>10. +</p> <p>11. +/-</p> <p>12. +</p> <p>13. +</p>		<p>się że ścieki będą odprowadzane do kanalizacji .</p> <p><b>8.</b> Zapisy zgodnie z ustaleniami z Gminna Spółka Wodna Lesznowola.</p> <p><b>9.</b> Nie dopuszcza się stosowania małych turbin wiatrowych z uwagi na gęstą zabudowę.</p> <p><b>10.</b> Stawkę powyżej 0 % ustala się jeśli następuje zmiana przeznaczenia, w przypadku procedowanej zmiany planu wzrostu nieruchomości nie przewiduje się.</p> <p><b>11.</b> MPZP dopuszcza na tych terenach zabudowę zgodnie z wydanymi pozwoleniami na budowę.</p> <p><b>12.</b> Na wskazanych terenach wskazano zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wprowadzone wskaźniki są adekwatne dla takiej zabudowy.</p> <p><b>13.</b> Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola nie dopuszcza się płaskich i zielonych dachów na terenach mieszkaniowych.</p>
--	--	--	--	--	---------	---	--	--

		<p>dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20° – 45° lub w formie stropodachów o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych</p> <p>j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglastym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych lub nawierzchnia urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych</p> <p><b>14.</b> Par. 37 pkt. 1 lit a i pkt. 2 lit. a – obszary 6MN, 8MN i 10MN – zmianę zapisu na budynek mieszkalny jednorodzinny.</p> <p><b>15.</b> Par. 37 pkt. 1 lit a, b – obszary 8MN – modyfikację zapisu poprzez dodanie w pkt. 1 lit. a drugiego tiretu o treści:- zabudowa usługowa z zakresu gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne oraz usunięcie pierwszego tiretu w pkt. 2 lit. b.</p> <p><b>16.</b> Par. 37 pkt. 2 lit. f, g, h – obszary 6MN, 8MN i 10MN – zmianę zapisu na:</p>			14. +/-	14. +/-			<p><b>14.</b> Wprowadzono zapis: „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca”, wykreślono zapis: „jednolokalowa”.</p> <p><b>15.</b> Zgodnie z przyjętą polityką gminy na terenach MN usługi są dopuszczoną.</p> <p><b>16.</b> Na wskazanych terenach wskazano zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i wprowadzone</p>
--	--	--	--	--	---------	---------	--	--	---

		<p>f) maksymalna intensywność zabudowy nie większa niż 0,8;</p> <p>g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 50%;</p> <p>h) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% w stosunku do powierzchni działki budowlanej.</p> <p><b>17.</b> Par. 37 pkt. 2 lit. k, l – obszary 6MN, 8MN i 10MN – zapisy nie pozwalają na realizację „zielonych” dachów noszą o nadanie następującej treści:</p> <p>i) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20° – 45° lub w formie stropodachów o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych;</p> <p>j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglanych i brązowych oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych lub nawierzchnia urządzone w sposób zapewniający naturalną roślinność i</p>				17. +		<p>wskazniki są adekwatne dla takiej zabudowy.</p> <p><b>17.</b> Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola nie dopuszcza się płaskich i zielonych dachów na terenach mieszkaniowych.</p> <p><b>18.</b> Przywrócenie terenów ZU w miejscach gdzie nie powstała zabudowa.</p>	
						18. +/-	18. +/-		



			<p>retencję wód opadowych.</p> <p><b>18.</b> Dot. obszaru 10MN – przeznaczenie terenu w najbliższym sąsiedztwie linii elektroenergetycznej na publicznie dostępną zieleń urządzoną, zgodnie z zapisami Studium.</p> <p><b>19.</b></p> <p><b>20.</b> Dot. obszaru 15MN – przeznaczenie terenu na publicznie dostępną zieleń urządzoną, zgodnie z zapisami Studium.</p> <p><b>21.</b> Dot. par. 49 – 5KDL zmniejszenie szerokości drogi z 12 m do 9 m.</p> <p><b>22.</b> Par. 37 - obszary 6MN, 8MN i 10MN – w toku proces inwestycyjny na działkach 268/6, 605, 268/8, 268/9 oraz 268/11 – budynek usługowy oraz zabudowa mieszkaniowa szeregowa – pozostawienie dla obszaru 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN zapisów poprzedniego planu.</p>				20. +			<p><b>20.</b> Z uwagi na istniejące zainwestowanie brak możliwości wyznaczenia terenu zielonego.</p> <p><b>21.</b> Droga lokalna zgodnie ze standardem powinna posiadać szerokość 12m w liniach rozgraniczających.</p> <p><b>22.</b> Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny.</p>
9	2020-08-06	...	<p><b>1.</b> Wnoszę o zmianę dla działki 178/34, 178/35 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednolokalowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą.</p> <p><b>2.</b> Wnoszę o zmianę działki 178/17 178/18, 178/19, 178/20 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniowo-usługową w kategoryzacji analogicznej do 2MN/U, 6MN/U, 8MN/U, 9MN/U.</p>				1. +			<p><b>1.</b> Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny.</p> <p><b>2.</b> Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym</p>

										dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny.
10	2020-08-04	...	<p><b>1.</b></p> <p><b>2.</b> Przywrócenie terenu zieleni urządzonej jaka została wyznaczona w Studium, która znajduje się na obszarze 10MN, 12MN oraz 14MN (11MN oraz 13MN zawierają już zabudowę i taka zmiana byłaby kosztowniejsza).</p> <p><b>3.</b></p> <p><b>4.</b> Zmiana wielkości frontu działki – z szerokości 16m na 20m.</p> <p><b>5.</b> Zabrania się realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym, bliźniaczym i grupowym.</p> <p><b>6.</b> Odchylenie granic działek od prostopadłej do linii rozgraniczającej pas drogowy do 20 stopni.</p> <p><b>7.</b> Powierzchnia zabudowy na działce 30%.</p> <p><b>8.</b> Powierzchnia biologicznie czynna 60% (pozostałe 10% jest na podejścia i podjazdy, opaski odprowadzające wodę do budynków, które nie są w żaden sposób biologicznie czynne).</p> <p><b>9.</b> Nie dopuszcza się jako powierzchnie biologicznie czynną stosowanie płyt ażurowych, otworowych, krat, struktur i systemów stabilizujących.</p> <p><b>10.</b> Zakazuje się stosowanie dachów płaskich.</p> <p><b>11.</b></p>			2. +/-	2. +/-			<p><b>2.</b> Przywrócenie terenów ZU w miejscach gdzie nie powstała zabudowa.</p> <p><b>4.</b> Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.</p> <p><b>5.</b> Zakaz realizacji zabudowy szeregowej i bliźniaczej na terenach bez takich obiektów oraz na terenach bez wydanych pozwoleń na budowę na takie zamierzenia inwestycyjne.</p> <p><b>6.</b> Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.</p> <p><b>7.</b> Uwzględnione na terenach o symbolu MN i MN/U</p> <p><b>8.</b> Uwzględnione na terenach o symbolu MN i MN/U</p> <p><b>9.</b> PBC zgodnie z definicją, grunt rodzimy pokryty roślinnością.</p> <p><b>10.</b> Dachy płaskie dopuszczone tylko przy zabudowie usługowej.</p>
						4. +/-	4. +/-			
						7. +/-	7. +/-			
						8. +/-	8. +/-			
						9. +/-	9. +/-			
						10. +/-	10. +/-			

			<p><b>12.</b></p> <p><b>13.</b></p> <p><b>14.</b></p> <p><b>15.</b> Nakazuje się realizację instalacji drenażu terenu dla nadmiaru wód opadowych i wód roztopowych w obszarach inwestycji.</p> <p><b>16.</b> Nakazuje się każdorazowo uzgadnianie rozwiązań w zakresie realizacji powyższych pkt z Zarządem Wód (Wody Polskie).</p> <p><b>17.</b> Nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 60%.</p> <p><b>18.</b> Zakazuje się stosowanie podmurówek pod ogrodzenia jak wyżej o wysokości ponad 60 cm od przyległego terenu od strony pasa drogowego.</p> <p><b>19.</b> Powierzchnia terenu inwestycji do analiz urbanistycznych, pbc, wiz, ograniczona musi być liniami rozgraniczającymi i granicami działek, a nie tylko granicami prawnymi działek.</p>				15. +			<p><b>15.</b> Mppz zawiera zapisy zgodnie z wytycznymi Gminnej Spółki Wodnej.</p> <p><b>16.</b> Wynika z przepisów prawa, nie ma konieczności powtarzania zapisów</p> <p><b>17.</b> Zgodnie z aktualnym stanem prawnym mppz nie zawiera zapisów dot. ogrodzeń</p> <p><b>18.</b> Zgodnie z aktualnym stanem prawnym mppz nie zawiera zapisów dot. ogrodzeń</p> <p><b>19.</b> Parametry zabudowy zgodnie z ustawą o planowaniu odnoszą się do działki budowlanej.</p>
12	2020-08-04	...	<p><b>I.</b> Straty finansowe związane z uchwaleniem przedłożonego planu – poniesione koszty związane z przygotowaniem inwestycji</p> <p><b>II.</b> Niezgodność przedłożonego planu ze Studium w zakresie układu zieleni.</p> <p><b>III.</b> Brak zróżnicowania intensywności i sposobu zagospodarowania na terenach wzdłuż głównych dróg a w głębi terenu</p>				+			<p>Uwzględniono ze względu na rozpoczęty proces inwestycyjny.</p> <p><b>II.</b> Zieleń wyznaczona zgodnie z obowiązującym MPZP</p> <p><b>III.</b> Zróżnicowanie pomiędzy MN, MN/U, U</p> <p><b>IV.</b> ustalenia w zakresie gospodarki</p>

			<p><b>IV.</b> Brak w przedłożonym planie wystarczających ustaleń dotyczących gospodarki wodnej</p> <p><b>V.</b> Wyeliminowano z obszaru planu ulicę Przepiórki</p> <p><b>VI.</b> Rysunek planu na całym jego obszarze należy przedstawić na mapie z geodezyjnym podziałem działek.</p>						<p>wodnej zgodnie z wnioskiem GSWL</p> <p><b>V.</b> Wyznaczono ciągi komunikacyjne zgodnie z aktualnym mpzp</p> <p><b>VI.</b> Rysunek wykonano na mapie zgodnie z przepisami prawa.</p>
13	2020-08-05	...	<p><b>1.</b> Dział I Rozdział 1 par. 4 pkt. 5 dodanie do definicji powierzchni biologicznie czynnej zapisu: nie uznaje się (...) oraz stosowania płyt ażurowych, otworowych, krat, struktur i systemów stabilizujących.</p> <p><b>2.</b></p> <p><b>3.</b> Dział I Rozdział 4 par. 13 pkt. 5 Dodanie zapisu: za każdym razem przebudowa lub likwidacja urządzeń melioracyjnych i drenażowych powinny być uzgadniane z przedsiębiorstwem Wody Polskie.</p> <p><b>4.</b> Dział II Rozdział 12 par. 36</p> <p>1) Pkt. 2 dodanie dodatkowego podpunktu: zakazuje się nowej zabudowy jednorodzinnej i szeregowej w układzie grupowym;</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4) Pkt. 4B – zmiana minimalnej szerokości frontu działki na nie mniej niż 20m.</p> <p><b>5.</b> Dział II Rozdział 12 Par. 37 (oprócz działek 178/34, 178/2, 178/17, 178/18,</p>			1. +/-	1. +/-		<p><b>1.</b> PBC zgodnie z definicją, grunt rodzimy pokryty roślinnością.</p> <p><b>3.</b> Wynika z przepisów prawa, nie ma konieczności powtarzania zapisów</p> <p><b>4.1)</b> Tereny już zainwestowane.</p> <p><b>4.4)</b> Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.</p>

		<p>178/19, 178/20 obszar 20MN)</p> <p>1) 2) 3) 4) Pkt. 4B – zmiana minimalnej szerokości frontu działki na nie mniej niż 20m; 5) 6) Działki 178/17, 178/18, 178/19, 178/20 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jednolokalowej na zabudowę usługowo-mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą.</p> <p><b>6. Dział II Rozdział 12 par. 38</b></p> <p>1) Pkt 2: dodanie dodatkowych podpunktów: W granicach terenów MN/U obowiązuje zakaz lokalizacji: c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy; 2) 3) 4) 5) Pkt. 4B – zmiana minimalnej szerokości frontu działki na nie mniej niż 20m.</p> <p><b>7. Dział II Rozdział 12 par. 39</b></p> <p>1) Punkt 2: dodanie dodatkowych podpunktów: W granicach terenów MN/U obowiązuje zakaz lokalizacji: c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy: 2)</p>			5.4) +/-	5.4) +/-		<p><b>5.4)</b> Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.</p> <p><b>5.6)</b> Działki otoczone zabudową mieszkaniową jednorodziną.</p>	
							5.6) +		
								6.1) c) +	<p><b>6.1) c)</b> Wynika z przepisów prawa, nie ma konieczności powtórzenia zapisów.</p>
					6.5) +/-		6.5) +/-		<p><b>6.5)</b> Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.</p>
								7.1) c) +	<p><b>7.1) c)</b> Wynika z przepisów prawa, nie ma konieczności</p>

		<p>3) 4) 5) Pkt. 4B – zmiana minimalnej szerokości frontu działki na nie mniej niż 20m; <b>8. Dział II Rozdział 12 par. 40</b> 1) Punkt 2C – dodanie zapisu: zakazuje się (...) bliźniaczej i szeregowej i o układzie grupowym; 2) Punkt 2: dodanie dodatkowy podpunktów: W granicach terenów U/MN obowiązuje zakaz lokalizacji: c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy;</p> <p>3) 4) 5) Pkt. 4B – zmiana minimalnej szerokości frontu działki na nie mniej niż 20m. <b>9. Dział II Rozdział 12 par. 41</b> 1) Punkt 2: dodanie dodatkowych podpunktów: W granicach terenów U/MN obowiązuje zakaz lokalizacji: c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy;</p> <p>2) 3) 4) 5) Pkt. 4B – zmiana minimalnej szerokości frontu działki na nie mniej niż 20m. <b>10. Dział II Rozdział 12 par. 42</b> 1) Punkt 2: dodanie dodatkowych podpunktów:</p>			7.5) +/-	7.5) +/-			<p>powtarzania zapisów.</p> <p><b>7.5)</b> Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.</p> <p><b>8.1)</b> Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola zakaz zabudowy bliźniaczej i szeregowej dotyczy terenów bez zabudowy oraz bez pozwoleń na budowę</p> <p><b>8.2) c)</b> Wynika z przepisów prawa, nie ma konieczności powtarzania zapisów.</p> <p><b>8.5)</b> Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.</p> <p><b>9.1) c)</b> Wynika z przepisów prawa, nie ma konieczności powtarzania zapisów.</p> <p><b>9.5)</b> Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.</p>
					8.1) +/-	8.1) +/-			
					8.5) +/-	8.5) +/-	8.2) c) +		
					9.5) +/-	9.5) +/-	9.1) c) +		

			<p>W granicach terenów U obowiązuje zakaz lokalizacji:</p> <p>c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy.</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4) Pkt. 4B – zmiana minimalnej szerokości frontu działki na nie mniej niż 20m.</p> <p><b>11. Dział II Rozdział 12 par. 43</b></p> <p>1) Punkt 2: dodanie dodatkowych podpunktów:</p> <p>W granicach terenów UO obowiązuje zakaz lokalizacji:</p> <p>c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy;</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4) Pkt. 4B – zmiana minimalnej szerokości frontu działki na nie mniej niż 20m.</p> <p><b>12. Dział II Rozdział 12 par. 44</b></p> <p>1) Punkt 2: dodanie dodatkowych podpunktów:</p> <p>W granicach terenów U/Z obowiązuje zakaz lokalizacji:</p> <p>c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem zaplecza budowy.</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4) Pkt. 4B – zmiana minimalnej szerokości frontu działki na nie mniej niż 20m.</p> <p><b>13. Wnoszę o zmianę liczby miejsc parkingowych MN, MN/U, U/MN min. 2,5</b></p>				<p>10.1) c) +</p> <p>10.4) +/-</p> <p>10.4) +/-</p> <p>11.1) c) +</p> <p>11.4) +/-</p> <p>11.4) +/-</p> <p>12.1) c) +</p> <p>12.4) +/-</p> <p>12.4) +/-</p> <p>13. +</p> <p>15. +/-</p>			<p><b>10.1) c)</b> Wynika z przepisów prawa, nie ma konieczności powtarzania zapisów.</p> <p><b>10.4)</b> Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.</p> <p><b>11.1) c)</b> Wynika z przepisów prawa, nie ma konieczności powtarzania zapisów.</p> <p><b>11.4)</b> Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.</p> <p><b>12.1) c)</b> Wynika z przepisów prawa, nie ma konieczności powtarzania zapisów.</p> <p><b>12.4)</b> Zapis dotyczy tylko sytuacji scalenia i podziału, przy podziale ten zapis nie obowiązuje.</p>
--	--	--	---	--	--	--	---	--	--	---

			miejsca na jeden lokal mieszkalny. <b>14.</b> <b>15.</b> Przywrócenie terenu zieleni urządzonej jaka została wyznaczona w Studium, która znajduje się na terenie 10MN, 12MN, 14MN.				15. +/-			<b>13.</b> Zgodnie z polityką Samorządu Gminy Lesznowola przyjmuje się 2 mp/lokal  <b>15.</b> Przywrócenie terenów ZU w miejscach gdzie nie powstała zabudowa.
<b>14</b>	2020-08-06	...	Wnoszę w sprawie użytkowania obiektu budowlanego położonego na terenie dz. ew. 163/8 przy ul. Papugi 52A/52B/54 we wsi Zgorzała tj. pozostawienie zapisu z funkcją usług mieszkaniowo-usługowych.				+			W obowiązującym MPZP są tereny MN
<b>16</b>	2020-08-06	...	Współwłaściciele działki 298 Wnoszą o dopuszczenie możliwości budowy obiektów z płaskim dachem, bez zaliczenia dachu do powierzchni czynnej biologicznie.				+			Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola nie dopuszcza się płaskich i zielonych dachów na terenach mieszkaniowych, dopuszczono płaskie dachy na terenach usługowych.
<b>17</b>	2020-08-06	...	Właściciele działki 324 <b>1.</b> <b>2.</b> Zmianę przeznaczenia obszaru w obrębie ul. Krasickiego/ Kielecka/ Dzikiej Róży/ działki ew. 324 z MN/U na U/MN. <b>3.</b> Dopuszczenie możliwości budowy obiektów z płaskim dachem, bez zaliczenia dachu do powierzchni czynnej biologicznie. <b>4.</b> Przedłużenie o ok. 30m w kierunku zachodnim drogi 9KDD przebiegającej przez działki o nr 326, 325/1, 325/2, 324 do działki 322/1 przez działkę				2. +  3. +  4. +			<b>2.</b> Zapisy sprzeczne z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola.  <b>3.</b> Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola nie dopuszcza się płaskich dachów bez zaliczania ich do powierzchni biologicznie czynnej.  <b>4.</b> Utrzymano tereny



			323.							komunikacji zgodnie z mpzp z 2011r.
21	2020-08-05	...	Jako właściciel działek 185/8 i 185/28 w Zgorzale wniosku o utrzymanie obecnego planu miejscowego dla wskazanych działek, w tym zwłaszcza o utrzymanie możliwości zabudowy wielolokalowej oraz utrzymanie minimalnej powierzchni działki w aktualnym stanie dla jednego lokalu.				+			Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny
27	2020-08-07	...	Wnosimy następujące uwagi: <b>1.</b> Poprowadzenie ruchu zbiorczego ulicami niezamieszkałymi w Zgorzale, np. ul. Cyraneczki. Łączenie Zgorzały z tzw. Nową Zgorzałą powinno przebiegać w granicach tych miejscowości. <b>2.</b> Ulica Storczykowa, ze względu na położenie szkoły przy jej skrzyżowaniu z ul. Postępu oraz bliskości z planowaną drogą techniczną, powinna mieć status co najwyżej drogi lokalnej lub być ulicą ślepą. <b>3.</b> Zaplanowanie drogi powiatowej na potrzeby skomunikowania osiedla Magnolii z ogólnodostępną drogą publiczną. <b>4.</b> <b>5.</b> Zakaz stosowania dachów płaskich w budynkach. <b>6.</b> <b>7.</b> Nie uznawania za pbc płyt ażurowych, krat,				1. +  2. +  3. +  5. +/-  7. +/-			<b>1.</b> Układ komunikacyjny pozostaje zgodnie z obowiązującym mpzp z 2011 r.  <b>2.</b> Układ komunikacyjny pozostaje zgodnie z obowiązującym mpzp z 2011 r.  <b>3.</b> Układ komunikacyjny pozostaje zgodnie z obowiązującym mpzp z 2011 r.  <b>5.</b> Dachy płaskie dopuszczone tylko przy zabudowie usługowej.  <b>7.</b> PBC zgodnie z

			struktur stabilizujących czy powierzchni pod budynkami wznoszonymi na palach. <b>8.</b> Ustalenie maksymalnej powierzchni zabudowy działki na poziomie 30%. <b>9.</b> <b>10.</b> <b>11.</b> Ustalenie jako terenu zielonego obszaru położonego przy skrzyżowaniu ul. Storczykowej i ul. Przepiórki (działka nr 234 i fragment działki nr 100) poza wyznaczonymi w planie obszarami przebiegu dróg.			8. +/-	8. +/-  11. +			definicją, grunt rodzimy pokryty roślinnością.  <b>8.</b> Uwzględnione na terenach o symbolu MN i MN/U  <b>11.</b> Tereny zielone wyznaczono zgodnie ze studium
<b>36</b>	2020-08-07	...	Tj. uwaga nr 8.				Tj. uwaga 8			
<b>38</b>	2020-08-07	...	<b>1.</b> Zakazuje się stosowania dachów płaskich w budynkach. <b>2.</b> <b>3.</b> Zakaz budowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym, bliźniaczym i innej formie grupowej. <b>4.</b> <b>5.</b> Powierzchnia zabudowy na działce 30%. <b>6.</b> Powierzchnia biologicznie czynna 60%. <b>7.</b> Nie dopuszcza się jako pbc ażurowych płyt, krat, struktur stabilizujących. <b>8.</b> <b>9.</b> Wniesienie drogi publicznej na potrzeby skomunikowania osiedla Magnolii z ogólnodostępną drogą publiczną. <b>10.</b> Brak zgody na to by ulica Storczykowa była ulicą zbiorczą.			1. +/-  3. +/-  5. +/- 6. +/-  7. +/-	1. +/-  3. +/-  5. +/- 6. +/-  7. +/-  9. +  10. +  11.+			<b>1.</b> Dachy płaskie dopuszczone tylko przy zabudowie usługowej. <b>3.</b> Zakaz realizacji zabudowy szeregowej i bliźniaczej na terenach bez takich obiektów oraz na terenach bez rozpoczętego procesu inwestycyjnego <b>5.</b> Uwzględnione na terenach o symbolu MN i MN/U <b>6.</b> Uwzględnione na terenach o symbolu MN i MN/U <b>7.</b> PBC zgodnie z definicją, grunt rodzimy pokryty roślinnością. <b>9.</b> Osiedla ma dostęp do drogi publicznej zgodnie ze stanem istniejącym, w projekcie mpzp nie wskazywano

			<b>11.</b> Poprowadzenie ruchu zbiorczego innymi (niezamieszkałymi ulicami w Zgorzale, wszak łączymy Nową Zgorzałę ze Zgorzałą).							nowych terenów komunikacji <b>10.</b> W projekcie mpzp zachowano wyznaczone w 2011 tereny komunikacji <b>11.</b> W projekcie mpzp zachowano wyznaczone w 2011 tereny komunikacji
<b>39</b>	2020-08-07	...	Tj. uwaga nr 38.				Tj. uwaga 38			
<b>46</b>	2020-08-07	...	Tj. uwaga nr 3				Tj. uwaga 3			
<b>47</b>	2020-08-07	...	Tj. uwaga nr 3				Tj. uwaga 3			
<b>48</b>	2020-08-07	...	Wnoszę o zachowanie dotychczasowych zapisów na mojej nieruchomości – działce nr 262/57				+			Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny
<b>49</b>	2020-08-07	...	Wnoszę o zachowanie dotychczasowych zapisów na mojej nieruchomości – działce nr 283/3				+			Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny
<b>50</b>	2020-08-07	...	Wnoszę o zachowanie dotychczasowych zapisów na mojej nieruchomości – działce nr 304, 283/2				+			Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz

										działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny
51	2020-08-07	...	Wnoszę o zachowanie dotychczasowych zapisów na mojej nieruchomości – działce nr 307, 286				+			Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny
52	2020-08-07	...	Tj. uwaga nr 51.				+			
53	2020-08-07	...	Wnoszę dla działek 267/11, 267/16 położonych w Nowej Woli o zmianę terenu oznaczonego 3ZU na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wolnostojącymi np. sklep, zakład fryzjerski, salon kosmetyczny.			+/-	+/-			
54	2020-08-07	...	Wnoszę dla działki o nr ew. 267/2 położonej w Nowej Woli o zmianę terenu z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową z usługami wolnostojącymi.			+/-	+/-			Usługi wolnostojące są dopuszczone na przedmiotowym terenie.
56	2020-08-07	...	Wnoszę o zachowanie dotychczasowych zapisów na mojej nieruchomości – działce nr 266/7, 266/8, 266/9, 266/10				+			Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny.
57	2020-08-	...	Wnoszę o pozostawienie				+			Zgodnie z przyjętą

	07		bez zmian ustaleń mpzp na terenie nieruchomości: dz. ew. nr 294/4, 249/5, 249/6, 249/7, 249/8 z obrębu Nowa Wola oraz dopisanie w paragrafie 40 „z wyłączeniem dz. ew. 294/4, 249/5, 249/6, 249/7, 249/8 z obrębu Nowa Wola” lub powrót do poprzedniego planu							polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny.
<b>60</b>	2020-08-07	...	1. Wnoszę o ujęcie w planie działki nr ew. 326 obręb Nowa Wola jako tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonej U/MN. 2. Wykreślenie z planu drogi dojazdowej 7KDD.				1.+  2.+			1. Przeznaczenie zgodne z obowiązującym mpzp.  2. Droga KDD zgodnie z obowiązującym mpzp
<b>II WYŁOŻENIE</b>										
<b>86</b>	2020-10-05	...	Wnoszę na działce o nr ewid 279 o : Zmniejszenie linii zabudowy do 4 m od drogi 8KDD – ul. Dzikiej Róży na odcinku działki 279.				+			Dla całego planu przyjęto nieprzekraczającą linię zabudowy 6 m.
<b>87</b>	2020-10-07	...	Wnoszę o wyłączenie działki nr ew. 249/4, 249/5, 249/6, 249/7, 249/8 z obrębu Nowa Wola i dopisanie w par. 40: „z wyłączeniem dz. nr ew. 249/4, 249/5, 249/6, 249/7, 249/8 obręb Nowa Wola.				+			Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny.
<b>89</b>	2020-10-07	...	Tj. uwaga nr 8				Tj. uwaga 8			
<b>95</b>	2020-10-05	...	Tj. uwaga nr 51.				Tj. uwaga 51			
<b>96</b>	2020-10-05	...	Tj. uwaga nr 51.				Tj. uwaga 51			

97	2020-10-05	...	Tj. uwaga nr 50.				Tj. uwaga 50			
98	2020-10-05	...	Tj. uwaga 49.				Tj. uwaga 49			
<b>III WYŁOŻENIE</b>										
109	2021-01-27	...	Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki z terenów o symbolu w planie ZU na tereny zabudowy mieszkaniowej MN.	256/5	ZU		+			Zgodnie ze studium teren oznaczony jest jako ZU
110	2021-02-01	...	Wnioskuje o wyznaczenie obszaru ZU – Zieleń Urządzona, częściowo w ramach fragmentów obszarów 34MN, 36MN, 39MN, 29MN, 23MN, 9U/MN, 10U/MN, 12U/MN, 10MN/U, 9MN/U, 11MN/U, 7MN/U, 1U/Z, 31MN, 9MN, 10MN, 7MN, 8MN.		34MN, 36MN, 39MN, 29MN, 23MN, 9U/MN, 10U/MN, 12U/MN, 10MN/U, 9MN/U, 11MN/U, 7MN/U, 1U/Z, 31MN, 9MN, 10MN, 7MN, 8MN.		+			Na wymienionych terenach przeznaczeniem dopuszczonym jest zieleń urządzona
111	2021-02-01	...	Brak obszaru zieleni urządzonej przed sklepem „Cygaro – Lewiatan” na pograniczu obszaru 1U i ul. Kukułki. Obszar ten winien być zaznaczony na MPZP oraz zgodnie z faktycznym przeznaczeniem powinien być oznaczony jako ZU – Zieleń Urządzona.		1U		+			Na terenie U przeznaczeniem dopuszczonym jest zieleń urządzona
112	2021-02-01	...	Wnoszę o zmianę przeznaczenia części obszarów 10U/MN, 9U/MN, 7U/MN, 8U/MN 36MN na Zieleń Urządzoną – ZU. Przez ten teren przebiega droga pieszka prowadząca do przystanku kolejowego Nowa Iwiczna, która dla popularyzacji transportu zbiorowego mogłaby		10U/MN, 9U/MN, 7U/MN, 8U/MN 36MN		+			Wzdłuż przytoczonych terenów wyznaczone są drogi publiczne. 4KDD, 7KDL

			stanowić ścieżkę pieszo- rowerową umożliwiającą bezpieczny i sprawny dojazd rowerem lub pieszo dla większej liczby mieszkańców.						
113	2021-02- 01	...	Wnoszę o zmianę przeznaczenia niezabudowanej części obszarów 34 MN na Zieleń Urządzoną – ZU. Obecnie na danym obszarze funkcjonuje gminny plac zabaw, a sąsiadujące z nim zarośla stanowią miejsce spacerów dla mieszkańców. Ponadto przez ten obszar przebiega droga piesza prowadząca do przystanku kolejowego Nowa Iwiczna, która dla popularyzacji transportu zbiorowego mogłaby stanowić ścieżkę pieszo – rowerową umożliwiającą bezpieczny i sprawny dojazd rowerem lub pieszo dla większej liczby mieszkańców.	34MN		+			Na terenu 36MN przeznaczeniem dopuszczonym jest zieleń urządzona
114	2021-02- 01	...	W wyłożonym projekcie brakuje fragmentu ul. Przepiórki biegnącego za domami stojącymi wzdłuż ul. Magnolii pod adresem ul. Kukułki 1a-f (Osiedle Słoneczne Immobart). Jest to fragment ul. Przepiórki na którym wyłączono ruch samochodowy poprzez instalację słupków uniemożliwiających wjazd. Ten fragment ul. Przepiórki powinien znaleźć się na MPZP oraz zgodnie z faktycznym przeznaczeniem powinien być oznaczony jako ZU –			+			Wyznaczono ciągi komunikacyjne zgodnie z aktualnym mpzp

			Zieleń Urządzona.							
115	2021-02-01	...	Wnoszę o zmianę przeznaczenia obszarów 1KPJ na Zieleń Urządzoną – ZU. Stworzenie zadrzewionej alei parkowej podkreślającej układ przestrzenny oraz przyczyniłoby się do poprawy stanu środowiska naturalnego.		1KPJ		+			1KPJ zapewnia dojazd do działek ew. nr 162/?, 238/?, 237/?
116	2021-02-01	...	Wnoszę o dodanie do MPZP definicji dróg dla rowerów (DDR) jako osobnego separowanego ciągu oraz o wskazanie jako preferowanego dla tego obszaru gminy odejścia od łączonych ścieżek pieszo – rowerowych na rzecz separowanych DDR o nawierzchniach asfaltowych.				+			Na większości terenów dopuszczono drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy
117	2021-02-01	...	Wnoszę o dodanie do MPZP definicji minimalnej szerokości chodnika oraz wskazanie, że w przypadku braku miejsca nie powinno się budować ronda kosztem chodnika, a pozostawić skrzyżowanie równorzędne, które również uspokaja ruch, jest tańsze w budowie, a pozostawia więcej miejsca dla pieszych i rowerów.				+			Definicja szerokości chodnika została zdefiniowana w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie
118	2021-02-01	...	Wnoszę o wprowadzenie do MPZP rezerwy terenu w celu lokalizacji przejścia dla pieszych przez tereny kolejowe w celu połączenia Mysiadła i Zgorzały/Nowej Woli.				+			Wzdłuż terenów kolejowych wyznaczone zostały drogi publiczne 4KDD i 7KDL
119	2021-02-01	...	Wnoszę o wyeliminowanie pasów drogowych łączących ul. Krasickiego				+			Drogi wyznaczono zgodnie z obowiązującym planem miejscowym



			oraz ul. Postępu w celu nie wprowadzenia dodatkowego ruchu tranzytowego w obrębie przedmiotowego obszaru.						
120	2021-02-01	...	Wnoszę o wyznaczenie ulic jednokierunkowych z kontrapasem dla rowerów w ul. Cisowej i ul. Kieleckiej.				+		Plan przedstawia linie rozgraniczające dróg nie przesądzając o ilości pasów oraz organizacji ruchu
121	2021-02-01	...	Wnoszę o zwężenie ul. Kukułki, poszerzenie chodnika i wyznaczenie pasa zieleni oraz wyznaczenie obszaru zamieszkania poprzez odpowiedni znak drogowy.				+		Linie rozgraniczające dróg wyznaczono zgodnie z obowiązującym planem miejscowym
122	2021-02-01	...	Wnoszę o odstąpienie od budowy skrzyżowania ul. Frezji i ul. Kukułki na rzecz połączenia ul. Frezji bezpośrednio ze skrzyżowaniem ulic Kukułki i Kieleckiej, ze względu na słabą widoczność na łuku jezdni, która umożliwi lokalizację dodatkowego skrzyżowania w tym miejscu. Ponadto sklep znajdujący się przy ul. Frezji jest ważnym generatorem ruchu, a lokalizacja skrzyżowania Frezji i Kukułki w proponowanym miejscu stwarzałyby nie tylko niebezpieczne sytuacje drogowe ale również zbędne zatory w ruchu.				+		Linie rozgraniczające dróg wyznaczono zgodnie z obowiązującym planem miejscowym
123	2021-02-09	...	Wnosi o pozostawienie spadku dachu na nowo budowanych domach w zakresie od 5% do 45% na terenie oznaczonym 9U/MN a szczególnie na działce o nr ew. 183/14 w	183/14 Zgorzała	9U/MN		+		Plan zakłada kąt nachylenia dachu 20°-45°

			Zgorzale z powodu ograniczenia możliwości zamontowania paneli fotowoltaicznych.							
124	2021-02-15	...	Projekt planu jest sprzeczny z ustaleniami Studium Gminy Lesznowola. Studium przewiduje szersze możliwości inwestycyjne dla działek położonych w sołectwie Nowa Wola. Sprzeczność polega na: 1) wprowadzeniu oznaczeń obszarów planu, które nie występują w Studium. W Studium występują oznaczenie MN i MU a w planie występuje oznaczenie MN/U. 2) wprowadzeniu do projektu planu zagospodarowania przestrzennego obostrzeń i dodatkowych ograniczeń, które nie były przewidziane w studium. Wyłożony projekt wprowadza ograniczenia polegające na umożliwieniu budowania na działce tylko wolnostojącego budynku jednorodzinnego, umożliwieniu budowania na działce tylko jednego domu, ograniczeniu rodzaju prowadzenia działalności usługowej.	283/2			+			1. Studium określa kierunki zagospodarowania wg funkcji, plan miejscowy uszczegóławia zapisy Studium. 2. Studium sporządza się dla całej gminy, plan miejscowy odnosi się do poszczególnych terenów wyznaczonych uchwałą intencyjną, plan miejscowy konsumuje przepisy prawa oraz uszczegóławia zapisy wynikające ze Studium przedstawiając politykę przestrzenną gminy na poszczególnych terenach
125	2021-02-15	...	Tj. uwaga 124	304 Wola	Nowa			Tj. uwaga 124		
126	2021-02-15	...	Tj. uwaga 124	307 Wola	Nowa			Tj. uwaga 124		
127	2021-02-15	...	Tj. uwaga 124	283/3				Tj. uwaga 124		
128	2021-02-15	...	Tj. uwaga 124	307				Tj. uwaga 124		

129	2021-02-15	...	Tj. uwaga 124	286			Tj. uwaga 124			
130	2021-02-15	...	Tj. uwaga 109	256/5			Tj. uwaga 109			
132	2021-02-19	...	Jestem właścicielem działek nr ew. 178/17-35 obręb Zgorzała oznaczonym w projekcie 34MN. Wnoszę uwagę do projektu dotyczącą: 1) działki 178/34, 178/35 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą kategoryzacji analogicznej do min. 1MN, 3MN, 5MN 2) działki 178/17, 178/18, 178/19, 178/20 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na zabudowę mieszkaniowo-usługową w kategoryzacji analogicznej do 2MN/U, 6MN/U, 8MN/U, 9MN/U				+			Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowoła wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny
134	2021-02-22	...	Wnosimy o uwzględnienie w treści planu oraz części graficznej następujących uwag: 2) A ponadto w odniesieniu do tego terenu (10UZ) wnosimy o: a) uwzględnienie możliwości pozostawienia ogrodzenia osiedla zgodnie z istniejącym stanem faktycznym 4) w odniesieniu do drogi 1KPJ – wnosimy o jej skomunikowanie (wydłużenie) do ul. Kukułki (o ile istnieje możliwość zachowania	163/6, 163/7, 163/8			2) a) +  4) +			2) a) Brak możliwości wprowadzenia zapisów w zakresie ogrodzeń do projektu uchwały w sprawie planu miejscowego z uwagi na aktualny stan prawny ustawy o pizp  4) brak możliwości technicznych

			parametru jej szerokości 5m)							
135	2021-02-23	...	Tj. uwaga 134				Tj. uwaga 134			
136	2021-02-23	...	Tj. uwaga 134				Tj. uwaga 134			
137	2021-02-23	...	Tj. uwaga 134				Tj. uwaga 134			
138	2021-02-23	...	Tj. uwaga 134				Tj. uwaga 134			
139	2021-02-23	...	Tj. uwaga 134				Tj. uwaga 134			
140	2021-02-23	...	Tj. uwaga 134				Tj. uwaga 134			
141	2021-02-23	...	Tj. uwaga 134				Tj. uwaga 134			
142	2021-02-23	...	Tj. uwaga 134				Tj. uwaga 134			
143	2021-02-23	...	Tj. uwaga 134				Tj. uwaga 134			
144	2021-02-23	...	Tj. uwaga 134				Tj. uwaga 134			
145	2021-02-23	...	Tj. uwaga 134				Tj. uwaga 134			
146	2021-02-23	...	Tj. uwaga 134				Tj. uwaga 134			
147	2021-02-23	...	Tj. uwaga 134				Tj. uwaga 134			
148	2021-02-23	...	Tj. uwaga 134				Tj. uwaga 134			
149	2021-02-23	...	Tj. uwaga 134				Tj. uwaga 134			
150	2021-02-23	...	Tj. uwaga 134				Tj. uwaga 134			
151	2021-02-23	...	Tj. uwaga 134				Tj. uwaga 134			
152	2021-02-23	...	Tj. uwaga 134				Tj. uwaga 134			
154	2021-02-23	...	Tj. uwaga 134				Tj. uwaga 134			
155	2021-02-23	...	Tj. uwaga 134				Tj. uwaga 134			
156	2021-02-24	...	Tj. uwaga 134				Tj. uwaga 134			
158	2021-02-24	...	Tj. uwaga 134				Tj. uwaga 134			

159	2021-02-24	...	Tj. uwaga 124				Tj. uwaga 124			
160	2021-02-24	...	<p><b>1.</b> Dodanie do par. 46 dotyczącego terenów 1-12ZU tj. zieleni użytkową podpunktu:</p> <p>6) zakaz lokalizacji w granicy z terenami dróg ogrodzeń z prefabrykatów betonowych pełnych i ażurowych oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych;</p> <p>7) lokalizację ogrodzeń o maksymalnej wysokości do 1,20m (w tym wysokość podmurówki do 40 cm) w liniach rozgraniczających tereny dróg wyznaczonych na rysunku planu. Plan dopuszcza odstępstwo od zasady lokalizowania ogrodzeń w wyznaczonej na rysunku planu linii rozgraniczającej drogi w przypadku, gdy w tej linii znajdują się drzewa lub szpalery drzew, ogrodzenie należy wówczas lokalizować poza linią drzew na terenie przeznaczonym pod zabudowę.</p> <p><b>2.</b> Usunięcie z podpunktu b) z punktu 1) z paragrafu 46:</p> <p>- dróg wewnętrznych, dojazdów, utwardzeń i parkingów</p> <p><b>3.</b> Obszary na proponowanym planie 7ZU i 8ZU nie mają racji bytu ze względu na przecięcie przez istniejące nieruchomości, proponuje przywrócenie funkcji MN na tych obszarach jednocześnie tylko pod</p>				1. +			<p><b>1.</b> Zgodnie z aktualnym stanem prawnym w planie miejscowym nie ustala się zapisów dotyczących ogrodzeń,</p> <p><b>2.</b> Na każdym z jednostek terenowych dopuszcza się ciągi komunikacyjne</p> <p><b>3.</b> Teren zielony</p>

		<p>warunkiem równoczesnego spełnienia punktu nr 6 to jest zastąpienia ich innymi obszarami ZU wymienionymi właśnie w punktach nr 6 i 9.</p> <p><b>4.</b> Wszystkie tereny ZU powinny zostać rozgraniczone od innych funkcji zgodnie z wyrokiem WSA w Krakowie o sygnaturze II SA/Kr 1329/05. Tereny ZU/ZP powinny być rozgraniczone za pomocą nieprzekraczalnej linii zabudowy tak jak są drogi publiczne.</p> <p><b>6.</b> Zastąpienie obszarów 7ZU i 8ZU obszarami wydzielonymi z obszaru 32MN tj. działek 263/1, 263/2, 263/3 obręb Nowa Wola i utworzenie na ich terenie obszaru ZU</p> <p><b>7.</b> Dopisanie w tekście planu, że teren ZU musi być publicznie dostępny</p> <p><b>8.</b> Wyznaczony teren 10ZU jest w rzeczywistości fikcją. Część tego obszaru jest w tym momencie wykorzystywana jako prywatne ogródki przy domach mieszkalnych. Niewielkie skrawki terenu zielonego, które pozostały przeznaczone tylko dla mieszkańców inwestycji osiedle Kolorowe 2 i 3 a nie są publicznie dostępnym terenem zielonym. Proponuje działania ze strony gminy, które spowodują że ten teren stanie się publiczny bądź jego likwidację tylko</p>								<p>wyznaczony zgodnie ze studium</p> <p><b>4.</b> Każda jednostka urbanistyczna wyznaczona została linią rozgraniczającą. Linie zabudowy wyznaczają teren ruchu inwestycyjnego.</p> <p><b>6.</b> Na terenach działek właściciel planuje realizację zabudowy</p> <p><b>7.</b> Zgodnie z przyjętą polityką Gminy tereny ZU nie są terenami publicznymi.</p> <p><b>8.</b> Wyznaczony teren</p>									
						4. +													
							6. +												
								7. +											
									8. +										
										9. +/-									

			<p>pod warunkiem spełnienia uwag 9 i 10.</p> <p><b>9.</b> Przekształcenie terenu 36MN i ewentualnie także obszaru 9U/MN na teren ZU. Brak wystarczającej ilości terenów zielonych w okolicy.</p> <p><b>10.</b> W przypadku gdy spełnienie punktu 9 nie byłoby możliwe bądź w jego zastępstwie proponuje wydzielenie z obszaru 34MN i przekształcenie działek lub części z wymienionych poniżej działek tj. działek nr 178/17-35 obręb Zgorzała na tereny ZU.</p>			10. +/-	10. +/-		<p>10ZU zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.</p> <p><b>9.</b> Tereny zielone wyznaczono zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz Studium</p> <p><b>10.</b> Tereny zielone wyznaczono zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz Studium</p>
<b>161</b>	2021-02-25	...	Tj. uwaga 134				Tj. uwaga 134		
<b>162</b>	2021-02-25	...	Tj. uwaga 134				Tj. uwaga 134		
<b>163</b>	2021-02-25	...	Tj. uwaga 134				Tj. uwaga 134		
<b>164</b>	2021-02-25	...	<p><b>1.</b> Dodatkowo zapisów dot. „ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych powinny zawierać w szczególności określenie zasad umieszczania w</p>			1. +/-	1. +/-		<p><b>1.</b> Rozdział 5 zawiera ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Część zapisów</p>

		<p>przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni, w tym określenie nakazów zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. Projekt nie zawiera takich informacji, a zgodnie z Rozporządzeniem powinien zawierać.</p> <p><b>2.</b></p> <p><b>3.</b> Wyłożenie projektu planu z prognozą skutków finansowych.</p> <p><b>4.</b> Dodanie definicji pojęcia wskaźnika intensywności zabudowy – Par. 4.</p> <p><b>5.</b> Doszczegółowienie definicji terminu „przeznaczenie dopuszczalne” – nie doprecyzowane jest z jaką intensywności działka może być zagospodarowana pod przeznaczenie dopuszczalne – par. 4 ust.1 pkt. 3.</p> <p><b>6.</b> Wykluczenie powierzchni „zielonych” tarasów i stropodachów z bilansu terenu biologicznie czynnego nie znajduje uzasadnienia. Zastąpienie definicji pbc definicją z rozporządzenia – par. 4 ust.1 pkt. 5.</p> <p><b>7.</b> Nadanie par. 29 pkt 3 brzmienia „odprowadzenie ścieków do szczelnych</p>							<p>rozporządzenia jest nieaktualna i niezgodna z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p><b>3.</b> Zgodnie z ustawą o planowaniu wykładany do publicznego wglądu jest plan miejscowy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, prognoza finansowa nie podlega wyłożeniu.</p> <p><b>4.</b> Definicja wskaźnika intensywności zabudowy wynika z art. 15 ust. 2 pkt. 6 „maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej”.</p> <p><b>5.</b> Przeznaczenie dopuszczalne wskazuje jaka zabudowa poza podstawową jest możliwa na danym terenie, intensywność jest taka sama na całym terenie.</p> <p><b>6.</b> Przyjęto, że pbc jest liczone tylko dla zieleni na gruncie rodzimym.</p> <p><b>7.</b> Docelowo zakłada się że ścieki będą odprowadzane do kanalizacji .</p>
						3. +			
						4. +			
						5. +			
						6. +			
						7. +			



			<p>zbiorników bezodpływowych zlokalizowanych na terenie własnej nieruchomości lub do przydomowych oczyszczalni ścieków.</p> <p><b>8.</b> Par. 29 pkt. 8 i 9 – usunięcie w pkt 8 średnik i dodanie zapisu umożliwiającego odprowadzenie wód roztopowych oraz wód deszczowych do gruntu (na teren biologicznie czynny) z wykorzystaniem drenu.</p> <p><b>9.</b> Par. 30 ust. 4 usunięcie zapisu wykluczającego instalacje małych turbin wiatrowych.</p> <p><b>10.</b> Par. 35 – określenie stawki procentowej w wysokości maksymalnej określonej przepisami tj. 30%.</p> <p><b>11.</b> Par. 36 pkt. 1 lit a – obszary 12MN 17MN, 19MN – modyfikacja zapisu doprecyzowanie jako budynek mieszkalny jednorodzinny i powtórne wyłożenie planu</p> <p><b>12.</b> Par. 36 pkt. 1 lit a, b – obszar 17MN – modyfikacja zapisu poprzez dodanie w pkt 1 lit. a drugiego tiretu o treści: zabudowa usługowa z zakresu handlu, gastronomii, zdrowia, oświaty, kultury, administracji, sportu, rekreacji oraz inne usługi publiczne;</p> <p><b>13.</b> Par. 36 pkt. 2 lit. f – obszary 12MN, 17MN, 19MN – zmianę zapisu na: f) maksymalna</p>				8. +			8. Zapisy zgodnie z ustaleniami z Gminna Spółka Wodna Lesznówola.
								9. +		9. Nie dopuszcza się stosowania małych turbin wiatrowych z uwagi na gęstą zabudowę.
								10. +		10. Stawkę powyżej 0 % ustala się jeśli następuje zmiana przeznaczenia, w przypadku procedowanej zmiany planu wzrostu nieruchomości nie przewiduje się.
					11. +/-			11. +/-		11. MPZP dopuszcza na tych terenach zabudowę zgodnie z wydanymi pozwoleniami na budowę.
								12. +		12. Zgodnie z przyjętą polityką gminy na terenach MN usługi są funkcją dopuszczoną.
								13. +		13. Na wskazanych terenach wskazano zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wprowadzone wskaźniki są adekwatne dla takiej zabudowy.

		<p>powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% w stosunku do powierzchni działki budowlanej.</p> <p><b>14.</b> Par. 36 pkt. 2 lit. i, j – obszary 12MN, 17MN, 19MN – zapisy nie pozwalają na realizację „zielonych” dachów wnosząc o nadanie następującej treści:</p> <p>i) zadaszenia zabudowy w formie symetrycznych dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 0° – 65° lub w formie stropodachów o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych</p> <p>j) rodzaj i kolorystyka dachu – dachówka ceramiczna, blacho dachówka lub materiały dachówko podobne w kolorach: ceglonym i brązowym oraz odcieniach szarości z wykluczeniem kolorów jaskrawych lub nawierzchnia urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych</p> <p><b>15.</b> Teren pod linią elektroenergetyczną powinien stanowić nieprzerwalny ciąg zieleni urządzonej. Wnosząc o przeznaczenie terenu w najbliższym sąsiedztwie linii elektroenergetycznej na publicznie dostępną</p>				14. +/-			<p><b>14.</b> Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola nie dopuszcza się płaskich i zielonych dachów na terenach mieszkaniowych.</p>
						15. +/-	15. +/-		<p><b>15.</b> Wrysowano tereny zielone zgodnie ze studium, tereny przerwano z uwagi na wydane pozwolenia na budowę.</p> <p><b>16.</b> Tereny zielone</p>

			<p>zieleni urzędzona zgodnie z zapisami Studium.- dotyczy 19MN, 25MN, 2MN</p> <p><b>16.</b> Dot. obszaru 5MN, 7MN, 32MN, 1KPJ – przeznaczenie terenu na publicznie dostępną zieleni urzędzona, zgodnie z zapisami Studium.</p> <p><b>17.</b> Dot. obszaru 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 5KDL – przeznaczenie terenu na publicznie dostępną zieleni urzędzona, zgodnie z zapisami Studium.</p> <p><b>18.</b> Dot. obszaru 20MN, 25MN, 28MN, 1U/Z – przeznaczenie terenu na publicznie dostępną zieleni urzędzona, zgodnie z zapisami Studium.</p> <p><b>19.</b> dot. obszaru 5KDL – przyjęcie szerokości drogi 9m.</p> <p><b>20.</b></p>				16. +			<p>wyznaczono zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz Studium</p> <p><b>17.</b> Tereny zielone wyznaczono zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz Studium</p> <p><b>18.</b> Tereny zielone wyznaczono zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz Studium</p> <p><b>19.</b> Droga lokalna zgodnie ze standardem powinna posiadać szerokość 12m w liniach rozgraniczających.</p>
165	2021-02-26	...	<p>Wnioskujemy o powstanie terenów zielonych np. w okolicach ul. Przepiórki lub ul. Gogolińskiej. Powstanie infrastruktury sportowej: boiska sportowe, trasa do jeżdżenia na rolkach, skatepark. Wnioskujemy o wykup działek pod tereny zielone i sportowo-rekreacyjne.</p>				+			<p>Tereny zielone wyznaczono zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz Studium</p>
166	2021-02-26	...	<p>1) Dopisanie w tekście MPZP, że teren zieleni użytkowej (ZU) MUSI być publiczny;</p> <p>2) przekształcenie terenu 181/2 Zgorzała oraz 263/3 na teren ZU;</p> <p>3) paragraf 47 podpunkt 1)</p>				1) +			<p>1) Zgodnie z przyjętą polityką Gminy tereny ZU nie są terenami publicznymi</p> <p>2) Na terenach 32MN, 36MN przeznaczeniem dopuszczonym jest</p>

			<p>pkt a) proszę dodać „dojścia utwardzone”;</p> <p>4) usunięcie z podpunktu b) z paragrafu 46: - dróg wewnętrznych dojazdów, parkingów; - uściślić słowo „utwardzeń” na: „utwardzeń na cele piesze”;</p> <p>5) przekształcenie terenu pod usługi oświatowe przy ul. Jaskółki nr działek 178/17, 178/18, 178/19, 178/20, 178/21, 178/22, 178/23, 178/24, 178/25, 178/26, 178/27, 178/28, 178/29, 178/30, 178/31, 178/32, 178/33, ewentualnie: 181/2;</p> <p>6) Przekształcenie terenu: 178/35 na zielen użytkową;</p>				3) +			zielen urządzona
							4) +			3) tereny 1KK i 2KK są obszarami kolejowymi, na tych terenach obowiązują ograniczenia związane z swobodnym przemieszkaniem się. Wzdłuż terenów KK wyznaczone są tereny dróg publicznych
							5) +			4) tereny 1KK i 2KK są obszarami kolejowymi, na tych terenach obowiązują ograniczenia związane z swobodnym przemieszkaniem się. Wzdłuż terenów KK wyznaczone są tereny dróg publicznych
							6) +			5) Na terenach MN dopuszcza się usługi publiczne 6) Na terenach MN dopuszcza się zielen urządzona
167	2021-02-26	...	Tj. uwaga nr 166				Tj. uwaga 166			
168	2021-02-26	...	<p>Zgłaszam w projekcie planu:</p> <p>1. Brak terenów zielonych/parku – część działek z planu nadaje się na taki obszar: dz. Za Lewiatanem przy ul. Mieczyków, nr działki 263/3 – wzdłuż linii wysokiego napięcia, część działki 181/2 (obecnie 36MN) – przy torach słabo atrakcyjna pod kątem działań deweloperskich</p> <p>2. Brak utwardzonego dojścia do peronów PKP NI – tereny 1KK i 2KK sa terenami technicznymi dla</p>				1) +			1. Na terenach 32MN, 36MN przeznaczeniem dopuszczonym jest zielen urządzona. 2. Tereny 1KK i 2KK są obszarami kolejowymi, na tych terenach obowiązują ograniczenia związane z swobodnym przemieszkaniem się. Wzdłuż terenów KK wyznaczone są tereny dróg publicznych
							2) +			

			linii kolejowej						
169	2021-02-26	...	Tj. uwaga nr 168				Tj. uwaga 168		
171	2021-02-26	...	<p><b>1.</b> Dodanie do paragrafu 46 dotyczącego terenów 1-12 ZU tj Zieleń Użytkowa podpunktu:</p> <p>6) zakaz lokalizacji w granicy z terenami dróg ogrodzeń z prefabrykatów betonowych pełnych i ażurowych oraz lokalizacji i ogrodzeń o prześwicie mniejszym niż 60%;</p> <p>7) lokalizację ogrodzeń o maksymalnej wysokości do 1,20 m (w tym wysokość podmurówki do 40 cm) w liniach rozgraniczających tereny dróg wyznaczonych na rysunku planu. Plan dopuszcza odstępstwo od zasady lokalizowania ogrodzeń w wyznaczonej na rysunku planu linii rozgraniczającej drogi w przypadku, gdy w tej linii znajdują się drzewa lub szpalery drzew, ogrodzenie należy wówczas lokalizować poza linią drzew na terenie przeznaczonym pod zabudowę.</p> <p><b>2.</b> Usunięcie z podpunktu b) z punktu 1) z paragrafu 46:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów</li> <li>- uściślić słowo „utwardzeń” na „utwardzeń na cele piesze”</li> </ul> <p><b>3.</b> Obszaru na proponowanym planie 7ZU i 8ZU nie mają racji bytu przecięcie przez istniejące nieruchomości proponuje</p>				<p>1) +</p> <p>2) +</p> <p>3) +</p>		<p><b>1.</b> Brak możliwości w aktualnym stanie prawnym ustalania zapisów w zakresie ogrodzeń</p> <p><b>2.</b> Na każdym terenie dopuszcza się możliwość dojazdu i dojazdu.</p> <p><b>3.</b> Zgodnie z rozstrzygnięciem uwag z I wyłożenia wprowadzono tereny ZU wzdłuż linii elektroenergetycznej</p> <p><b>4.</b> tereny 1KK i 2KK są obszarami kolejowymi, na tych terenach obowiązują ograniczenia związane z</p>

			<p>przywrócenie funkcji MN na tych obszarach</p> <p><b>4.</b> Paragraf 47 podpunkt 1) pkt a) proszę dodać „dojścia – utwardzenie”</p> <p><b>5.</b> Zastąpienie obszarów 7ZU i 8ZU obszarami wydzielonymi z obszaru 32MN tj. działek 263/1, 263/2, 263/3 obręb Nowa Wola i utworzenie na ich terenie obszaru ZU.</p> <p><b>6.</b> Utrzymanie w tekście planu, że teren ZU musi być publicznie dostępny.</p> <p><b>7.</b> Przekształcenie terenu 36 MN i ewentualnie także obszaru 9U/MN na teren ZU.</p>				4) +			<p>swobodnym przemieszkaniem się. Wzdłuż terenów KK wyznaczone są tereny dróg publicznych</p> <p><b>5.</b> Właściciel planuje zabudowę działki, brak zgody na wykup terenu przez Gminę</p> <p><b>6.</b> Zgodnie z przyjętą polityką Gminy tereny ZU nie są terenami publicznymi</p> <p><b>7.</b> Na terenach 36MN i 9U/MN przeznaczeniem dopuszczonym jest zieleni urządzonej.</p>
172	2021-02-26	...	Tj. uwaga nr 168				Tj. uwaga 168			
173	2021-02-26	...	Tj. uwaga nr 171				Tj. uwaga 171			
174	2021-02-26	...	Tj. uwaga nr 166				Tj. uwaga 166			
175	2021-02-26	...	<p>Wnoszę o pozostawienie postulatów dotyczących obowiązującego mpzp dla działek nr 643/2, 643/4, 643/5, 643/6 obręb Nowa Wola.</p>				+			<p>Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny.</p>
176	2021-02-26	...	<p><b>1.</b> Wnosimy o powstanie terenów zielonych tzw. strefy buforowej. Teren mógłby powstać np. w okolicach ulicy Przepiórki lub ulicy Gogolińskiej.</p>				1. +			<p><b>1.</b> Zieleni wyznaczona zgodnie z obowiązującym MPZP</p>
177	2021-02-26	...	<p>Zgłaszam uwagi do projektu planu, w tym kwestionuje część ustaleń przyjętych w projekcie i</p>							

		<p>prognozie. Określone uwagi dotyczą działek ew. nr 298/2, 298/3, 298/4, 298/5, 298/8, 298/9, 298/10, 298/11, 298/13 obręb Nowa Wola.</p> <p>Wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w projekcie z uwzględnieniem uwag i dokonanie tych zmian.</p> <p><b>I.</b> Uwagi odnoszące się do strefy 9ZU, której ustanowienie jest planowane na działkach o numerach 298/2, 298/3, 298/4, 298/5, 298/8, 298/9, 298/10, 298/11 wchodzących w skład Nieruchomości. Zgodnie z aktualnym mpzp działki wchodzi w skład strefy 6MN. Planowana zmiana spowoduje, że racjonalne zagospodarowanie części z istniejących działek budowlanych stanie się niemożliwe. Zgodnie z projektem teren ZU ma być miejscem publicznym. Obecnie na nieruchomości prowadzony jest proces inwestycyjny zmierzający do zagospodarowania jej zgodnie z aktualnie obowiązującym MPZP.</p> <p>W związku z powyższym:</p> <p>1) Zgłaszający nie wyraża zgody na ustanowienie strefy 9ZU na jego gruncie (ani żadnej tego typu strefy, regulującej odmienne od pozostałej części Nieruchomości możliwe sposoby zagospodarowania poprzez ich ograniczenie, w tym</p>								<p><b>I.</b> Zgodnie z rozstrzygnięciem uwag z wyłożenia I wprowadzono tereny ZU zgodnie ze Studium.</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>przeznaczenie pod teren publiczny czy półpubliczny) i żąda nieustanawiania takich stref na Nieruchomości i usunięcia ich z Projektu (w zakresie Nieruchomości);</p> <p>2) Zgłaszający sprzeciwia się zapisom Projektu, który określają powyższy teren jako publiczny, publicznie dostępny itd.</p> <p>3) zgłaszający wnosi o usunięcie z projektu stref ZU w zakresie Nieruchomości</p> <p><b>III.</b> Uwagi odnoszące się do stref 29MN i 30MN, których ustanowienie jest planowane na działkach o numerach 298/2, 298/3, 298/4, 298/5, 298/8, 298/9, 298/10, 298/11. Zgodnie z aktualnym mpzp działki wchodzą w skład strefy 6MN.</p> <p>1) Nie zgadam się z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie dla stref 29MN i 30MN w zakresie: (i) wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz powierzchni zabudowy; (ii) zakazu zabudowy bliźniaczej i szeregowej, (iii) ograniczeń w zakresie dachów.</p> <p>2) Wnoszę o: (i) przywrócenie w najpełniejszym zakresie, w projekcie, w odniesieniu do stref 29MN i 30MN, ustaleń w aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania, albo</p>								<p><b>III.</b> Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny.</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	---



		<p>(ii) wprowadzenie w odniesieniu do stref 29MN i 30MN regulacji zbliżonych do postanowień art. 36 projektu. W przypadku nieuwzględnienia powyższych uwag i wprowadzenia mpzp przewidującego kwestionowane rozwiązania zgłaszający zamierza wystąpić z roszczeniami odszkodowawczymi.</p> <p><b>IV.</b> Dodatkowo zgłaszam dodatkowe uwagi do rozwiązań:</p> <p><b>1)</b> w odniesieniu do par. 14 ust. 3 wnoszę o dodanie, że „miejscami publicznymi” w rozumieniu projektu są wyłącznie tereny będące własnością jednostek publicznych;</p> <p><b>2)</b> w odniesieniu do wszystkich użytych w projekcie sformułowań „oraz inne usługi publiczne” – wnoszę o zastąpienie ich sformułowaniem „w tym usługi publiczne”;</p> <p><b>3)</b> w odniesieniu do par. 22 ust. 2 projektu – wnoszę o przywrócenie dotychczasowych odległości ograniczających zagospodarowywanie nieruchomości (5,5 metra);</p> <p><b>4)</b> w odniesieniu do par. 29 ust.8 projektu wnoszę o dodanie wyłączenia spod tej regulacji drobnych inwestycji, które nie powodują istotnego ograniczenia powierzchni</p>							<p>IV.</p> <p>1) +</p> <p>2) +</p> <p>3) +</p> <p>4) +</p>	<p>IV.</p> <p>1) Tereny publiczne docelowo powinny być własności</p> <p>2) wprowadzenie zapisu oraz „inne usługi publiczne”.</p> <p>3) wprowadzona odległość zgodnie z uzgodnieniami z instytucjami</p> <p>4) Zapis wprowadzone zgodnie z uzgodnieniami i opiniami instytucji</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

			biologicznie czynnych – np. inwestycji gdzie w ramach działki budowlanej zostanie wyłączone 30%, i nie więcej niż 300 metrów kwadratowych. Wymaganie realizacji tego typu urządzeń przy każdej inwestycji (nawet drobnej) nie jest zasadne tak w kontekście kosztów i wymogów administracyjnoprawnych związanych z realizacją tego typu urządzeń, jak i potrzeb Gminy.							
178	2021-02-26	...	Tj. uwaga 177				Tj. uwaga 177			
179	2021-02-26	...	Wnoszę o: 1. Ujęcie w planie działki o nr ew. 326 obręb Nowa Wola, jako tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczonej symbolem U/MN i ustaleniu warunków zabudowy jak dla terenów oznaczonych 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 6U/MN, 8U/MN, 11U/MN, 13U/MN. 2. Wykreślenie z planu drogi dojazdowej 7KDD.				1.+  2.+			1. Przeznaczenie zgodne z obowiązującym mpzp.  2. Droga KDD zgodnie z obowiązującym mpzp
180	2021-02-26	...	Wnoszę o pozostawienie zapisów obecnie obowiązującego mpzp dla obszaru działek numer 643/2, 643/4, 643/5, 643/6 obręb Nowa Wola. Spółka na tym gruncie prowadzi inwestycje.				+			Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny.
181	2021-02-26	...	Wnoszę o pozostawienie zapisów obecnie obowiązującego mpzp dla				+			Zgodnie z przyjętą polityką Samorządu Gminy Lesznowola

			obszaru działek numer 256/3 obręb Nowa Wola. Spółka na tym gruncie prowadzi inwestycje.						wyznaczone tereny zabudowy z więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym dotyczą istniejącej zabudowy oraz działek, na których rozpoczęty jest proces inwestycyjny.
183	2021-02-26	...	Uwaga dotyczy obszaru 19, 25, 28, MN, 1U/Z oraz 29 i 30 MN – Wnoszę o przeznaczenie terenu w najbliższym sąsiedztwie linii energetycznej na publicznie dostępną zieleń urządzoną, zgodnie z zapisami studium. Utworzenie Zielonej Osi oraz skweru centralnego w Zgorzale.				+		Wprowadzono w miejscach gdzie nie uzyskano pozwolenia na budowę
184	2021-02-26	...	Jesteśmy współwłaścicielami działek ew. nr 166/5, 167/1, 268/12 tworzącymi ul. Kameliową chcemy przekazać bezpłatnie działki na odcinku ul. Postępu 3KDZ do ulicy Lewkonii 5KDL				+		Układ komunikacyjny pozostaje zgodnie z obowiązującym mpzp z 2011 r.
187	2021-02-26	...	1. Brak terenów zielonych/parku – część działek z planu nadaje się na taki obszar: - część działki 181/2 (obecnie 36MN) – przy torach słabo atrakcyjna pod kątem inwestycyjnym, działka 159 – działka znajduje się na tyłach nowowyprowadzonych osiedli, działka 263/1-3 – teren wzdłuż linii wysokiego napięcia, 2. Brak terenów pod szkołę – proponuje dz. ew. nr 156, 237 oraz 178.				1. +  2. +		1. Na terenach 32MN, 36MN przeznaczeniem dopuszczonym jest zieleń urządzone.  2. Teren 1UO przewiduje teren pod rozbudowę istniejącej szkoły,



**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), Rada Gminy Lesznówola rozstrzyga, co następuje:

- 1) Po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania gminy Lesznówola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:
  - budowa usług publicznych oraz budowa dróg realizowana będzie za pomocą jednostek wykonawczych wyłonionych w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych i finansowana ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
  - budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie sposobem gospodarczym ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
  - budowa, rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i budowa kanalizacji deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w formie przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.
- 2) Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.
- 3) Zadania własne gminy związane z realizacją ustaleń planu będą wprowadzone do wieloletniego programu inwestycyjnego, w którym zostaną określone i podane do publicznej wiadomości terminy oraz sposoby realizacji tych inwestycji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Lesznowola  
z dnia.....2021 r.

**Dane przestrzenne**

## Uzasadnienie

### do uchwały Nr ..... Rady Gminy Lesznowola z dnia ..... w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II

#### Podstawa prawna.

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz w wykonaniu uchwały Nr 687/XLVIII/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II (obszar położony na wschód od ul. Postępu). Celem uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego była konieczność ograniczenia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

#### 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

##### a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są głównie poprzez określenie granic terenów przeznaczonych pod zabudowę, terenów z ograniczeniami w realizacji zabudowy oraz terenów z zakazem zabudowy kubaturowej. Wyznaczono granice terenów o różnym przeznaczeniu oraz nieprzekraczalną linię zabudowy, które mają ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Parametry nowej zabudowy nawiązują do istniejącej zabudowy w sposób, aby nowa zabudowa nie zdominowała już istniejącej. Wprowadzono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny mieszkaniowo-usługowe, tereny usługowo-mieszkaniowe, tereny usługowej, tereny usług publicznych, tereny zieleni urządzonej co jest zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

##### b) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Obszar objęty planem jest obszarem częściowo zabudowanym. W celu ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych określono przeznaczenie podstawowe terenów jako zabudowa: mieszkaniowa, mieszkaniowo-usługowa, usługowo-mieszkaniowa, usługowa, usługowa z zielenią towarzyszącą, usługowa z zakresu usług publicznych, które ma nawiązywać do istniejącej zabudowy powstałej w miejscowości Nowa Wola i Zgorzała znajdującej się na wschód od ul. Postępu, zachowując tym samym ciągłość zasad zagospodarowania nieruchomości.

##### c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w których określono klasyfikacje ochrony akustycznej dla terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wprowadzono ustalenia zakazujące lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, jak również określono zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W obszarze objętym planem występują grunty rolne, stanowiące użytki rolne klasy R I-III, które uzyskały zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu miejscowego wymagał przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która była prowadzona równolegle do procedury planistycznej. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny zaopiniowali pozytywnie projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

##### d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Na obszarze objętym planem nie znajduje się obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w użytkowaniu. Plan nakazuje zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym. W planie została wyznaczona strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 oraz wyznaczono pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220 kV. Na wyżej wymienionych terenach obowiązują ustalenia, zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Walamami ekonomicznymi miejscowości Nowa Wola i Zgorzała jest to, że w większości posiada istniejącą infrastrukturę techniczną tj. wodociąg, kanalizację, prąd oraz sieć gazową. Sprawia to, iż stosunkowo niedużymi nakładami finansowymi można zapewnić dostęp do ww. infrastruktury, a uzupełnienie istniejącej zabudowy nie będzie w dużym stopniu obciążać budżetu gminy.

g) prawo własności;

Na obszarze objętym planem miejscowym, przed uchwaleniem niniejszego planu miejscowego, obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznów dla części wsi Nowa Wola i Zgorzała – etap II zatwierdzony uchwałą Nr 83/XVIII/2011 Rady Gminy Lesznów z dnia 23 sierpnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 204, poz. 76134 z dnia 07.11.2011r.). Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Realizacja układu komunikacyjnego będzie wymagała wykupu części działek przeznaczonych pod drogi.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

W obszarze objętym planem miejscowym znajdują się tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu stanowiące czynną linię kolejową relacji Warszawa – Radom. Poza tym na terenie objętym planem nie znajdują się inne tereny zamknięte związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic, bezpieczeństwa państwa oraz z urzędem transportu kolejowego.

i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego poprzez uchwalenie planu miejscowego dla części miejscowości Nowa Wola i Zgorzała na wschód od ul. Postępu polega na wyznaczeniu terenów przeznaczonych pod zabudowę w sposób kontrolowany, z wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego oraz istniejącej infrastruktury technicznej co uchroni tę część miejscowości przed chaotycznym rozwojem zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

W granicach obszaru objętego planem miejscowym jest w większości istniejąca infrastruktura wodociągowa, kanalizacyjna, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, gazowa. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej. Dopuszczono możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem miejscowym.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu uchwały Nr 687/XLVIII/2018 Rady Gminy Lesznów z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lesznów dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II (obszar położony na wschód od ul. Postępu) ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 15 marca 2019 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu wpłynęło 14 wniosków.

Projekt planu miejscowego wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 6 lipca 2020 r. do 24 lipca 2020 r. Dnia 21 lipca 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 7 sierpnia 2020 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu planu. Projekt planu miejscowego wyłożono ponownie do publicznego wglądu w dniach od 24.08.2020 r. do 18.09.2020 r. Dnia 8 września 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 07 października 2020 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu.



Projekt planu miejscowego wyłożono ponownie do publicznego wglądu w dniach od 28 grudnia 2020 r. do 3 lutego 2021 r. Dnia 28 stycznia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 26 lutego 2021 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagę do projektu.

W terminie składania uwag do projektu planu określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu złożono 173 uwagi, z których 91 zostało uwzględnionych, pozostałe częściowo uwzględnione lub nieuwzględnione. Po terminie składania uwag wpłynęło 40 uwag.

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej. Składanie wniosków oraz uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej na adres [gmina@lesznowola.pl](mailto:gmina@lesznowola.pl).

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie z ogłoszeniem, każdy mógł zapoznać się z niezbędną dokumentacją sprawy, która była wyłożona do wglądu w siedzibie Urzędu Gminy, w godzinach pracy urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy ([www.lesznowola.eobip.pl](http://www.lesznowola.eobip.pl))

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

W granicach obszaru objętego planem miejscowym występuje infrastruktura wodociągowa, która zapewnia dostawę wody dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi.

**2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Miejscowość Nowa Wola i Zgorzała położona jest w bliskiej odległości od: miasta stołecznego Warszawy, miasta Piaseczno, przy planowanej drodze krajowej S-7. Takie położenie sprawiło, iż tereny objęte planem są atrakcyjne pod kątem lokalizacji zabudowy usługowej, i mieszkaniowej. Miejscowość posiadają już częściowo istniejącą infrastrukturę techniczną tj. wodociąg, kanalizację, sieć gazową, sieć elektryczną, sieć telekomunikacyjną oraz już wykształtowany układ komunikacyjny. Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia projektu planu, w którym przyjęto 10-letni okres analizy od uchwalenia planu. W analizie określono szacowane nakłady związane z realizacją ustaleń planu oraz szacowane wpływy do budżetu gminy. Projekt planu miejscowego został sporządzony z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

**3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią uzupełnienie już istniejącej wykształconej, struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Zminimalizowało to konieczność wyznaczenia nowych dróg obsługujących obszar planu oraz nieznacznie zwiększyło transportochłonność układu przestrzennego. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu oraz transport autobusowy. Projektowany układ komunikacyjny dróg publicznych spełnia szerokości określone w przepisach odrębnych, przez co możliwym jest budowa chodników oraz ścieżek rowerowych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

**4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu**

## **przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Na dzień uchwalenia planu miejscowego przeprowadzona ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola zatwierdzona uchwałą Nr 661/XLVI/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 11 lipca 2018 r. wykazała częściową aktualność w zakresie celów i wizji rozwoju gminy, zasad zrównoważonego rozwoju i głównych kierunków zagospodarowania przestrzennego studium zatwierdzonego uchwałą Nr 30/IV/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 15 marca 2011 ze zmianami. Ustalenia planu miejscowego są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym studium. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w gminie Lesznowola przyjęta uchwałą Nr 662/XLVI/2018 Rady Gminy Lesznowola z dnia 11 lipca 2018 r. wykazała aktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr 83/VIII/2011 Rady Gminy Lesznowola z dnia 23 sierpnia 2011 r.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania w planie miejscowym - wdrażanie w życie planu polegać będzie na realizacji inwestycji na podstawie decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę (dla inwestycji wymagających takiej decyzji). Zgodnie z art. 34 ust. 2 ustawy z dn. 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.): „Zakres i treść projektu budowlanego powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu, stopnia skomplikowania robót budowlanych oraz w zależności od przeznaczenia projektowanego obiektu określać niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.”. Proces budowlany na obszarze planu podlegał będzie kontroli właściwych organów na podstawie przepisów odrębnych.

### **5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Do projektu planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lesznowola dla części obrębu Nowa Wola i Zgorzała – etap II, w której wykazano, że w przyjętym 10-letnim okresie od uchwalenia planu, szacowane nakłady na jego realizację mogą być niższe, niż wpływy do budżetu gminy. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 przedmiotową opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi. W celu osiągnięcia spójności z zapisami ustawy o finansach publicznych, konieczne jest opracowanie wieloletniego programu inwestycyjnego, zabezpieczającego środki w budżecie na realizację przewidywanych inwestycji.